

aktiv.



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre





Eiendomsmeglerfullmektig

**Simon Duy Lam Nguyen**

**Mobil** 908 19 698

**E-post** simon.nguyen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 435 000,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 646 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 420,-  
**Selger:** Abebe Alebachew Demeke

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total:** 40/45 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 8375 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 98  
**Andelsnr.:** 71

**Oppdragsnr.:** 1006240141

# Innholdsrik 2-roms leilighet med balkong | Nærme "alt" | A-konto vv inkl. | Perfekt førstekjøp

Velkommen til Sinsenveien 5B

Nå kan denne perlen av en bolig bli ditt neste hjem! Denne 2-roms leiligheten med balkong har alt en kan ønske seg, fra praktiske løsninger og tidsriktige farger til en skjermet, men samtidig sentral beliggenhet. Store vindusflater, god planløsning, samt et arbeidsvennlig kjøkken er stikkord for denne boligen. Her bor du sentralt på Carl Berner med kort vei til alt av servicefasiliteter.

Nøkkelinfo:

- Stor balkong
- Et av Oslos beste kollektivtilbud
- A-konto varmtvann
- Ikea kjøkken 2024
- Mulighet for leie av parkingsplass
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Mulig å leie ekstra bod
- Felles takterrasse med nydelig utsikt.
- Praktisk stue- og kjøkkenløsning
- Sentral beliggenhet
- Grønt og pent opparbeidet uteområde.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	59
Forbrukerinformasjon .....	175
Budskjema .....	176



Ditt nye hjem?



Flott og innbydende hjem på Carl Berner





Nyt late sommerdager på fantastiske 4,8m<sup>2</sup> stor balkong!



Praktisk stue- og kjøkkenløsning



Ikea kjøkken fra 2024





Godt med lys sørger for en god start på dagen.



Pent flislagt baderom med varmekabler i gulv



Når dere velger et hjem, velger dere også et nabolag og nærområde - rammen rundt selve boligen.



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 40 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> - Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m<sup>2</sup>.

Balkongen er målt til 4,8m<sup>2</sup> og er avrundet til 5m<sup>2</sup> i TBA.

Mulighet for leie av bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8375 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Carl Berner Torg åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet og Fly Chicken. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene nå i januar. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Kort vei fra leiligheten ligger Coop Extra og postkontoret. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson,

Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent. Dette er et område hvor vi virkelig mener det, når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du også hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget da det ligger få minutter unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen,

ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Offentlig kommunikasjon

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Kort asvtand utenfor døren finner du Carl-Berner krysset. Herfra går T-banen med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går også gjennom Carl Berner. Samt flere bussforbindelser, bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen og 17-trikken. 31-bussen kjører alle dager hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og er et flott supplement til andre kollektivtilbud. Flybussen går også forbi Carl Berner.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Høyblokk på 7 etasjer og kjeller med bærende

konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med fasadeplater. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp. Bygningene er antatt fundamentert på fjell.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Oppgraderte kjøkkenet juni 2024. Arbeid utført av VVS Kompaniet AS.

#### **Tilleggs kommentar**

Liten brannskade/flekk på gulvet i stuen. Litt slitasje på gulvet i gangen.

#### **Innhold**

2. etasje: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

#### **Standard**

**Kjøkken:**  
Kjøkkeninnredning fra 2024, type Ikea fremstår med glatte/ glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

#### **Bad:**

Badet er bygget under oppføring av blokken. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 22.02.2007. Badet er av type badekabin med eget membran system utarbeidet av produsent. Sluket er av plast med klemring for membran. Hele badet er ett eget

produsert rom fra ekstern leverandør. Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Takflate er belagt med lakkerte plater, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc. Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

#### **Balkong:**

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 5 m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk er målt til 1,2m.

#### **Vinduer:**

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

#### **Dører:**

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.  
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Innvendige dører fremstår med glatte dørblader i malt utførelse.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: parkett

Vegger: malte flater av plater og mur.

Himling: malte flater i alle rom bestående av dekke.

#### **Annet**

- Etasjeskille i betong  
- Røropplegg fremstår med vanntilkobling med skjulte Pex-rør. Det foreligger Waterguard.

Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert i himlinger på bad.

- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

- Ventilasjon fremstår med naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.

- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles skap i fellesareal.

- Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

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

#### **Forhold som har fått TG 2:**

Overflater - vegger og himling på bad

Avvik: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år

Tiltak: Veggflater fremstår med normal funksjonalitet. Det anbefales bruk av dusjkabinett, mot denne type konstruksjoner

Overflater - gulv på bad.

Avvik: Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tiltak: Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen  
Tiltak: Det anbefales bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner og at skader skal kunne oppstå.

#### **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.

Vaskemaskin vil ikke medfølge.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Montering av kjøkken med hvitevarer fra Ikea - 2024  
Maling av vegger og tak - 2024

Neste fremtidige vedlikehold i regi av borettslaget vil være impregnering av balkonger i 2025

Større vedlikehold og rehabilitering  
2023: Nye varmtvannsmålere. Rehabilitering av flere ytterdører. Reparasjon av heis i nr 7.  
2022: Nytt callinganlegg fra Defigo  
2020: AMS-målere, LED lys utskifting  
2019: Salto adgangssystem - skallsikring garasjer

og blokker, samt sikring av samtlige bodrom og vaskerom.

2015: Belysning i korridorene - LED lys

2015: Oppussing av garasjelegg - Nytt asfaltbelegg

2015: Imprignering av balkonger

2015: Bytting av matter

2013 - 2014: Utskifting av heis - 4 stk

2011: Økning av vedlikeholdsfond

2010: Oppussing trappeopp ganger/skiftet teppefliser

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett er ikke inkludert. Kan selv bestille 1gb fibernettlinje hos NextGenTel.

#### **Parkering**

Det medfølger ingen parkering. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

I borettslagets kjelleretasje er det 110 parkeringsplasser. En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje plass, felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasje plass, 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. Det er kun lov å eie to garasjeplasser pr. andelseier /eier.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Polisenummer**

80850352

#### **Radonmåling**

Fra takstrapp: Det er utstedt ferdigattest på

bygget 16.03.2012, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### **Oppvarming**

Oppvarming ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på bad.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Rød

#### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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 4 200 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 128 439

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 288 067

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Forretningsførsel, drift og vedlikehold, a-konto varmtvann, felles lån, felles forsikring mm.

Fordelt slik:

Felleskostnader 1 312,-  
A-konto varmtvann 324,-  
Renter/avdrag 3 784,-

Det er EcoGuard som avregner varmtvannet.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5420

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 435 000

#### **Andel fellesgjeld år**

2024

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.07.2024

#### **Kommentar fellesgjeld**

IN-ordning: Nei

#### **Andel fellesformue**

Kr 42 639

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Borettslaget Carl Berner Terrasser

#### **Organisasjonsnummer**

986841709

#### **Andelsnummer**

71

### Om borettslaget

Carl Berner Terrasser Brlaget (986841709) består av 237 andelsleiligheter. Gårds- og bruksnummer, 83 og 98.

Styret: styret@carlberner.net

Borettslagets hjemmeside:

<https://vibbo.no/carl-berner-terrasser-brlaget/om>

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Borettslaget har OBOS Nøkkel/Unloc og Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via Vibbo.

Det har vært meldt inn to bygningskader på borettslagets forsikring, en påkjørsel av garasjeport samt lekkasje i en leilighet som førte til omfattende skader også videre nedover i bygningsmassen i nr. 9. Skadene er nå utbedret.

Det tillates å montere og foreta kamera-/ videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra overvåkningen ved behov. Dette kan være for eksempel (ikke uttømmende) i forbindelse med innbrudd, hærverk og brudd på husordensreglene. Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.

Saker vedtatt på årsmøte 2024:

5. Oppgradering av takterrasser

Saken ble godkjent.

Forslag til vedtak 1: Ramme på kr 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, som vil kvalitetssikre tilbud og, om de ser det som nødvendig, innhente nye tilbud før vi legger frem et endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på en ekstraordinær generalforsamling. I denne rammen ligger også kostnader til prosjektledelse, dersom vi går for full rehabilitering. Kostnadene vil bli mye lavere dersom vi ved en ekstraordinær generalforsamling vedtar å ikke gå videre med prosjektet.

Forslaget ble vedtatt.

6. Nytt callinganlegg

Forslag til vedtak: Unloc Doorbell installeres i blokk 5B, 7 og 9 for en prøveperiode på 1 år.

Forslaget ble vedtatt.

8. Ventilasjonsanlegg og energisparing

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for oppgradering av ventilasjonssystemet med formål om større energieffektivitet og mindre varmetap. Forslaget ble vedtatt.

9. Fjerning av grantre i uterom

Forslag til vedtak: Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti

Forslaget ble vedtatt.

10. Seksjonering av andel 202.

Forslag til vedtak: Seksjonering godkjennes

Forslaget ble vedtatt.

11. Fastsetelse av honorarer

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse setes til 447 758,-. Godtgjørelse til valgkomite setes til kr 6000,-.

Forslaget ble vedtatt.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: HUS301-11491638 20

Type lån: A

Restsaldo: 44 424 809

Restløpetid: 11 år & 11 mnd

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 4,65%

Andel fellesgjeld: 132 003

Lånenummer: HUS302-11491638 6

Type lån: A

Restsaldo: 24 094 799

Restløpetid: 11 år & 11 mnd

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 4,65%

Andel fellesgjeld: 71 592

Lånenummer: HUS303-11491638 7

Type lån: A

Restsaldo: 77 807 517

Restløpetid: 11 år & 11 mnd

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 4,65%

Andel fellesgjeld: 231 214

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Årsresultat fra 2023 var på 7 900 000 og ble overført til egenkapital.

### 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**

Grilling i utendørs fellesarealer og på privat veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer bruk av engangsgrill. All grilling på takterrassene er forbudt.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 83, bruksnummer 98 i Oslo kommune. Andelsnr. 71 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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:3

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.02.2007

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

23.02.2007.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan S-3973 datert 09.04.2003

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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>

Saksnr 202100768 - Detaljregulering - Trondheimsveien 197 C med flere - Sinsenterrassen. Plansaken involverer en omfattende omregulering med hovedfokus på bevaring av kulturmiljøet i området. Målet er å sikre varig vern av et helhetlig kulturmiljø som består av eksisterende bebyggelse og uteområder. Les mer på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100768>

Saksnr 202453023 - Detaljregulering - Vossegata 31 B med flere - Boliger, næring og barnehage - Torshaug. Plansaken omhandler en foreslått omregulering for å sikre bevaring av et viktig kulturmiljø i bydelen Grünerløkka. Hovedmålet med reguleringen er å bevare den eksisterende bebyggelsen og uteområdene, og hindre ytterligere utbygging som kan endre områdets karakter. Dette innebærer at området primært vil bli bevart som det er, uten store endringer eller nybygg. Den pågående plansaken håndterer også utfordringer knyttet til støy og tilrettelegger for bevaring under kommuneplanens retningslinjer. På nåværende tidspunkt pågår det politiske avklaringer og medvirkningsprosesser for å balansere lokalsamfunnets behov med byutviklingsstrategier. Les mer på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453023>

### 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 boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### 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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

435 000 (Andel av fellesgjeld)

4 635 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 646 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger kr 3 490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet og opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Simon Duy Lam Nguyen

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.nguyen@aktiv.no

Tlf: 908 19 698

#### **Ansvarlig megler**

Teoline Jakobsen

Eiendomsmegler

teoline.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 456 00 226

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

#### **Salgsoppgavedato**

13.08.2024

## 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.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

# Tilstandsrapport

📍 Sinsenveien 5 B, 0572 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 83, bnr. 98

# Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.08.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 11838-2567

Referansenummer: HV6263

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 funksjonsvikt 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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

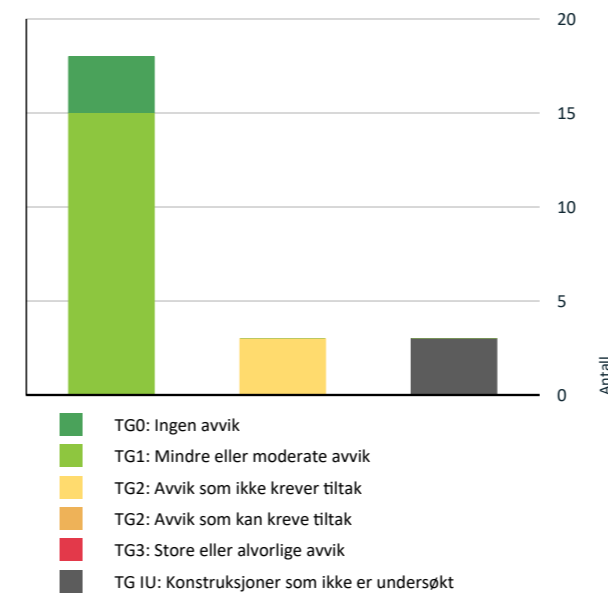
[Gå til side](#)

### Leilighet med hybel og kjellerbod

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

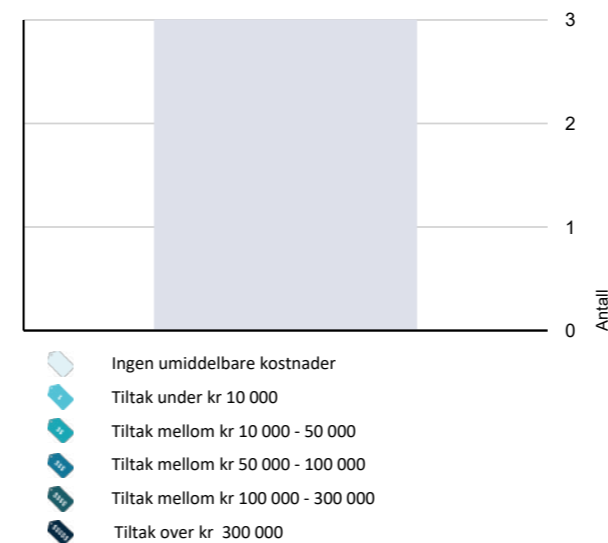
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet med hybel beliggende i Sinsenveien 5 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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


### Leilighet med hybel og kjellerbod

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)


! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)


## Sammendrag av boligens tilstand

 [Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 [Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET MED HYBEL OG KJELLERBOD

**Byggeår**  
2005

#### Tilbygg / modernisering

2024	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer fra Ikea
2024	Overflater	Maling av vegger og tak

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Høyblokk på 7 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med fasadeplater. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp. Bygningene er antatt fundamentert på fjell.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

#### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

#### Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

#### Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entrédører fremstår med normal funksjonalitet.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Aldkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.5 m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk er målt til 1,2m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

### INNSENDIG

#### Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,42m.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 9mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue i leilighet. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.



## Tilstandsrapport

### TG 0 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 16.03.2012, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert noe svelling i underkant av dørblander mot bad.

### TG 1U Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget under oppføring av blokken. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 22.02.2007. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Badet er av type badekabin, og fremstår med fliser på vegg og gulv. Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør. Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte plater, veggflater er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggflater fremstår med normal funksjonalitet. Det anbefales bruk av dusjkabinett, mot denne type konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin, med eget membran system utarbeidet av produsent. sluket er av plast med klemring for membran. Det foreligger ferdigattest som legges til grunn for vurdering av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner og at skader skal kunne oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblander for tiluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på takstmannens måleinstrumenter.

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea, fremstår med glatte/ glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandedbatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap..

Innredning med hvitevarer ble montert i 2024, og fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og høres ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Røropplegg fremstår med:  
vanntilkobling med skjulte Pex-rør.  
Samleskap med rørkurser og stoppekran  
er plassert i himlinger på bad.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard

#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,  
samt mekanisk avtrekk fra ventilator  
på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.  
 Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

#### TO 1 Varmesentral

Oppvarming ved panelovner.  
Det er etablert gulvarme på bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

#### TO 1 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 bygningsakkyndig 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.*

## Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.  
 Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles skap i fellesareal.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.  
Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap plassert i felles oppgang.

Id	Beskrivelse	Art	Spenning	Strøm	Utgang
F26	Badekabin, lysstikk	Kombo	230V	16A	K1 26
F27	Høyel korridor	230V	16A	K1 27	
F28	Høyel lysstikk, varme	230V	16A	K1 28	
F29	Høyel badekabin lysstikk, varme	Kombo	230V	16A	K1 29
F30	Overflatebelysning for inntak 0-2-10		45A		
F31	Korridor	230V	16A	K1 31	
F32	Lysstikk, kjøkkenstikk	230V	16A	K1 32	
F33	Lysstikk, entré, soverom, varme	230V	16A	K1 33	
F34	Badekabin, vasstasjon, lysstikk	Kombo	230V	16A	K1 34
F35	Badekabin, lysstikk	Kombo	230V	16A	K1 35

Kursoversikt i sikringsskap

#### TO 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

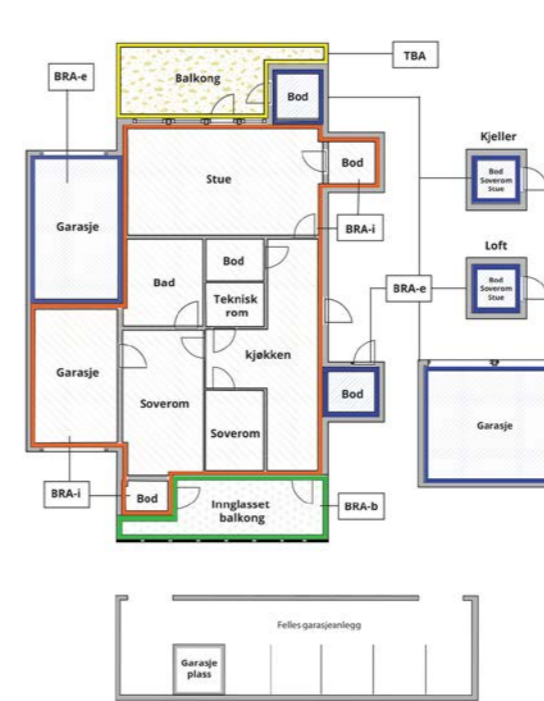
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet med hybel og kjellerbod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	40			40	5
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m<sup>2</sup>.  
Bodareal utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> i BRA-E.  
Balkongen er målt til 4,8m<sup>2</sup> og er avrundet til 5m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

##### 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)
Leilighet med hybel og kjellerbod	40	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Abebe Alebachew Demeke	Kunde

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Sinsenveien 5 A

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Carl Berner Terrasser

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
212/BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER	986841709	212	Obos	Abebe Alebachew Demeke

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

71

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv samt malte veggflater. Badet er av type kabinbad som er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter og bod/garasje anlegg. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Hybel bærer preg av noe mer slitasje på overflater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	01.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	01.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegning	01.08.2024		Gjennomgått	6	Nei
FDV-Dokumentasjon Waterguard			Gjennomgått	1	Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/HV6263>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240141	
Selger 1 navn	
Abebe Alebachew Demeke	
Gateadresse	
Sinsenveien 5B	
Poststed	Postnr
OSLO	0572
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AAD

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

Filer  
[Fdv-dokumentasjon\\_LEKKASJESIKRING.pdf](#)

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

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

#### 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1006240141

Document reference: 1006240141

## Tilleggskommentar

Liten brannskade/flekk på gulvet i stuen. Litt slitasje på gulvet i gangen.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abebe Demeke	9b411b09059d5ec875faab9 f829a98b907f3f47e	13.08.2024 09:48:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240141

Document reference: 1006240141

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



Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

7951752 5546/71 26.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.07.2024.

Boligselskap: 5546 Carl Berner Terrasser Brlaget  
Organisasjonsnr: 986.841.709  
Andelseier: Abebe Alebachew Demeke  
Leieobjektnr: 71  
Adresse: Sinsenveien 5 B, 0572 OSLO  
Andelsnummer: 71  
Borettsinnskudd: kr 344.700,-  
Hjemmeside: <http://www.carlberner.net>

## Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80850352.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 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 å-kto beløp for varmt vann pr hybel. Se avsnittet "Opplysninger om leiligheten".)
- Styret: [styret@carlberner.net](mailto: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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS301-11491638 20	A	44.424.809,-	11 år 11 md.	4		Flyt	4,65%
* HUS302-11491638 6	A	24.094.799,-	11 år 11 md.	4		Flyt	4,65%
* HUS303-11491638 7	A	77.807.517,-	11 år 11 md.	4		Flyt	4,65%

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:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.420,- pr. md.  
Herav:  
Felleskostnader 1.312,-  
A-kto VV-Vann 324,-  
Renter/avdrag 3.784,-

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.285,-	14.309,-	42.639,-	451.174,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS301-11491638 20	132.003,-	1.213,-
* HUS302-11491638 6	71.592,-	658,-
* HUS303-11491638 7	231.214,-	2.124,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 435.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

### Kapitalkostnader

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: [sondre.kvalvik.steigen@obos.no](mailto:sondre.kvalvik.steigen@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

### 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 Sinsenveien 7, 572 OSLO, e-post: styret@carlberner.net.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER**

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Ovennevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## Borettslaget Carl Berner Terrasser



### Vedtekter (Bylaws)

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mars 2009. Endret 12. mars 2018, 12. mars 2019 og 16. Juni 2020.

The English translation of the Bylaws can be found towards the end of the document

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Carl Berner Terrasser er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 (7) og (8).
- (3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- (7) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med dette punktets (8). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/ oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
- (8) Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer over 18 år.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette være i hende til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning være i hende til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader og andre kostnader i forbindelse med bruksretten frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruk av garasjeanlegget er forbeholdt de som har kjøpt særskilt bruksrett til dette.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen og/eller styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den (opp til 50%) til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med dem til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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



### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bileilighetene (utleieenheten) til styret.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

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

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(4) All informasjon fra borettslaget inklusiv innkallinger til generalforsamling kan sendes elektronisk. Andelseiere og eiere av eksklusiv bruksrett til garasjen plikter å oppgi e-mail adresse.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06. juni 2003 nr 39.



## **12. Bruksrett til garasjeplasser**

### **12-1 Bruksrett, overdragelse og kostnader**

I borettslagets kjelleretasje er det 110 parkeringsplasser. Bruksretten til garasjeplassene er solgt, slik at det for hver garasjeplass gjelder en eksklusiv bruksrett. Til bruksretten er det knyttet et garasjebevis. Bruksretten til hver garasjeplass kan videreselges. Ved videresalg må garasjebeviset transporteres til ny eier. Det er kun lov å eie to garasjeplasser pr. andelseier /eier.

Alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget skal i sin helhet dekkes av de som har bruksrett til garasjeplassene. Brukere av garasjeplass betaler inn et beløp bestemt av styret for dekning av kostnader. Beløpet betales inn i månedlige rater.

For styrets saksbehandling ved overførsel av bruksrett til garasjeplass innkreves et beløp stort kr 500,-. Beløpet kan endres uten varsel.

I tillegg kommer transportgebyr m.m. til forretningsfører. Dette betales av selger, såfremt annet ikke avtales mellom partene.

### **12-2 Forkjøpsrett**

Ved salg av garasjeplass til person som verken eier eller samtidig kjøper andel i borettslaget gjelder det en forkjøpsrett. Forkjøpsretten går etter andelseierens ansiennitet som andelseier i laget. Ved salg av garasjeplass omfattet av forkjøpsretten, skal slikt salg minimum publiseres på lagets hjemmesider, og hvis relevant, på lagets offisielle kanaler i sosiale medier og lignende. Forkjøpsrett må kreves skriftlig, og kravet må være styret i hende senest 7 dager etter slik publisering.

## **13. Videoovervåkning m.m.**

### **13-1 Mulighet for montering av kamera-/videoovervåkning utstyr.**

Det tillates å montere og foreta kamera-/videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra overvåkingen ved behov. Dette kan være for eksempel (ikke uttømmende) i forbindelse med innbrudd, hærverk og brudd på husordensreglene.

Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.





Oslo, 1. januar 2020

**Retningslinjer vedrørende**  
**strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte**

Det er kun to eksterne strømmålere felles for hele borettslaget. Det de enkelte har er privat pulsmåler. Det er en privat pulsmåler for strøm for hver andelsleilighet (felles for hovedleiligheten og utleieenheten), mens det er en egen varmtvannsmåler for hovedleiligheten og for utleieenheten. Det vil igjen si at dersom du har utleieenhet, vil du ha 2 separate varmtvannsmålere.

Den ordinære strøm- og varmtvannsavregningen skjer ved årsskiftet (1. januar) hvert år. Det foretas da automatiske måleavlesninger. I løpet av 1. kvartal i det påfølgende regnskapsåret, utregnes differansen mellom å konto innbetalingene gjennom året og den faktiske kostnaden. Ved overdekning (betalt for mye) blir det overskytende tilbakebetalt til andelseier ved faktureringsstidspunktet. Ved underdekning (betalt for lite) blir det underskytende fakturert andelseier ved faktureringsstidspunktet. Det er dessverre ikke mulig å finne ut det nøyaktige forbruket ellers i året. Da borettslaget kun får sin avregning ved årsskiftet.

Styret/foretningsfører har ikke historiske måledata fra tidligere måleavlesninger, men har måledata fra det siste avregningstidspunktet. Dette vil si kun ved årsskiftet hvert år. Det foretas ikke automatiske avlesninger utenom dette tidspunktet. Det er således ikke mulig å be om avlesning tilbake i tid (dersom dette ikke er 1. januar).

Ved eierskifte, har kjøperen ansvaret for å foreta de nødvendige avlesninger og verifisere tallene sammen med tidligere andelseier ved overtagelsen. Avlesningen gjøres manuelt på egenhånd. I denne forbindelse er det utarbeidet et eget avlesningsskjema. Avlesningsskjemat kan både lastes ned fra borettslagets hjemmeside ([www.carlberner.net](http://www.carlberner.net)) eller utlevert fra forretningsfører forbundet med meglerforespørsel. Både kjøper og selger skal ha hver sin kopi av avlesningsskjemaet. I tillegg skal dette sendes både til [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net), samt megler. Megler oversender avlesningsskjemaet til forretningsfører sammen med oppgjørsbrevet.

For de som har fylt ut avlesningsskjemaet nevnt ovenfor, blir det sendt ut en egen avregning/oppgjør både til kjøper og selger etter 1. kvartal i påfølgende regnskapsår, basert på det innsendte avlesningsskjemaet. Selgeren vil bli belastet for faktureringsgebyr forbundet med utsendelsen av avregningen.



**Avlesningsskjema for strøm- og varmtvanns målere ved eierskifte**

E-post: [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net)  
Alle poster merket \* skal fylles ut før oversendelse.

<b>*Dato for overtagelse:</b>	
<b>*Leilighetsnr:</b>	<b>*Utleieenhet nr:</b>
<b>*Adresse:</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>*Navn tidligere eier:</b>	
<b>*Ny adresse</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>Telefon nr:</b>	<b>*E-post:</b>
<b>*Navn ny eier:</b>	
<b>*Fakturaadresse:</b>	
<b>*Postnr:</b>	<b>*Sted:</b>
<b>Telefon nr:</b>	<b>*E-post:</b>

**Strømmåler nummer:** .....

**Målerstand uten desimaler:** .....

**Vannmålernummer:** .....

**Målerstand med desimaler:** .....

**Vannmålernummer utleieenhet:** .....

**Målerstand med desimaler:** .....

**Måleravlesning er gjort, dato:** \_\_\_\_\_

**Tidligere eier/selger: dato, signatur:**

**Ny eier/kjøper: dato, signatur:**

Det sendes egen avregningen både til selger og kjøper. Avregningen foreligger først rundt april måned i påfølgende regnskapsår, se retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte. Skjema undertegnes av kjøper og selger, som beholder hver sitt eksemplar, en kopi oversendes til CBT borettslag v/ styret@carlberner.net, samt en kopi til megler. Megler oversender avlesningsskjema til forretningsføreren sammen med oppgjørsbrevet.

## Bylaws

(This translation is provided for information purposes only. Legal authenticity remains with the original Norwegian version. In the event of any inconsistency, the Norwegian version shall prevail.)

Adopted by the General Assembly on 4 March 2009. Amended on 12 March 2018 and 12 March 2019.

### 1. Introductory Provisions

#### 1-1 Purpose

The Housing Cooperative Borettslaget Carl Berner Terrasser is a cooperative entity the purpose of which is to provide the Unit Owners with the right to use their own places of residence on the property of the Housing Cooperative (right of habitation) and engage in activity related to this.

#### 1-2 Registered Office

The registered office of the Housing Cooperative is in the Municipality of Oslo.

### 2. Units and Unit Owners

#### 2-1 Units and Unit Owners

(1) The Units have a nominal value of NOK 100.

(2) The number of Units in the Cooperative will vary with merging and partitioning of Units according to the Bylaws subsection 2-1 (7) and (8).

(3) Subject to the Bylaws and the Housing Cooperatives Act, only physical persons can be Unit Owners in the Housing Cooperative. No physical persons can own or have part-ownership in more than one Unit. Only persons who reside or will reside in the place of residence can own a Unit together.

(4) The following legal persons can in total own a Unit or Units that entitle them to at least one place of residence and up to ten percent of the places of residence in the Cooperative:

1. state,
2. county municipality,
3. municipality,
4. company, the purpose of which is to procure places of residence that are rented or controlled by state, county municipality or municipality,
5. foundation, the purpose of which is to procure places of residence that are rented or controlled by state, county municipality or municipality,
6. company, foundation or other having entered into a cooperation agreement with state, county municipality or municipality to procure places of residence for disadvantaged persons.

(5) A creditor can own one or more Units for up to two years to protect claims with mortgage in the Unit or the Units.

(6) A Unit Owner can receive a copy of the Housing Cooperative Bylaws on demand.

(7) The Board cannot refuse to approve the merger/demerger of two adjoining Units (main flat/subsidiary flat) so long as this is done in accordance with point (8) of this subsection. The Unit Builder Owner must cover the cost of the merger/demerger. This also applies to any Housing Cooperative administration fee.

(8) The Unit Owner must also produce the required approvals from the building authorities before such permission can be given.

#### 2-2 Unit Transfer and Recognition of the New Unit Owner

(1) A Unit Owner has the right to transfer the unit.

(2) Nevertheless, this can only be done to persons over 18 years.

(3) When ownership is transferred, the acquirer's right to use the place of residence must be approved by the Board.

(4) The Board can refuse to grant such approval on fair grounds and must refuse approval if the acquisition is contrary to chapter 2 of these Bylaws.

(5) Should the Board refuse to approve the acquirer as user, the acquirer must receive notice of this 20 days after the application was received by the Housing Cooperative at the latest. If not, approval shall be taken for granted.

(6) The acquirer does not have the right to use the place of residence before approval is given or the acquirer's right to acquisition of the Unit is legally binding.

(7) The previous Unit Owner and one or more acquirers are jointly and severally responsible for the payment of common costs and other expenses related to the right of use until the new Unit Owner has been approved or the new Unit Owner's right to acquire the Unit has been legally decided.

### 3. Right of First Refusal

#### 3-1 Right of First Refusal

The Unit Owners of the Housing Cooperative do not have Right of First Refusal.

### 4. Right of Habitation and Renting

#### 4-1 Right of Habitation

(1) Each Unit gives the owner the right to use one place of residence in the Housing Cooperative and the right to use the communal areas for their intended or common use or other use corresponding with the times and situation. Use of the parking facilities is restricted to owners of a separate right of use.

(2) The Unit Owner cannot use the place of residence for purposes other than residing there without the approval of the Board.

(3) The Unit Owner shall treat the place of residence, other rooms and other areas with due care.

The use of the place of residence and the communal areas must not unduly or unnecessarily cause loss or inconvenience for other Unit Owners.

(4) The General Assembly and/or the Board can stipulate ordinary House Rules for the property.

#### 4-2 Renting

(1) The Unit Owner cannot, without the approval of the Board, rent out or otherwise leave the place of residence to another/others. Having the approval of the Board, the Unit Owner can rent out or otherwise leave the place of residence to another/others if:

## Borettslaget Carl Berner Terrasser



– the Unit Owner or a person mentioned in the Housing Cooperatives Act section 5-6 first paragraph no. 3 has resided in the place of residence for at least one of the last two years. The Unit Owners can, in such cases, rent out or otherwise leave the place of residence to another/others for up to three years,

-the Unit Owner is a legal person,

– the Unit Owner will be away temporarily due to work, education, military service, illness, or other weighty reasons,

– a member of the user household is the Unit Owner's spouse or in direct line of descentance or the foster child of the Unit Owner or the Unit Owner's spouse,

– it concerns the right of use of anyone who has a right to claim it according to the Marriage Act section 68 or the Household Community Act.

Approval in these cases can only be denied if the user's situation provides just cause. Approval can be denied if the user could not become Unit Owner.

(2) If the Housing Cooperative has responded to the written application for user approval within a month of having received the application, the user shall be considered approved.

(3) A Unit Owner living in the place of residence can rent out or otherwise leave parts of it (up to 50 %) to another/others without approval. In addition, the unit owner may entrust the use of the entire apartment to others for up to 30 days during the year.

(4) If more than one person are joint owners of a unit, one or more co-owners not residing in the place of residence shall be considered renting or otherwise leaving the place of residence to another/others.

(5) Renting out or leaving the place of residence to another/others does not reduce the duties of the Unit Owners towards the Housing Cooperative.

(6) The Housing Cooperative can require the Unit Owner to cover expenses related to the administration of an application for rights to rent out or otherwise leave the place of residence to another/others, see pt. 6-1 (3).

### 4-3 Structural Works

(1) With the approval of the Board, a Unit Owner can make such changes to the property as are necessary due to the physical impairment of the user of the place of residence. Approval cannot be withheld without just cause.

(2) Changes that are in violation of current building regulations and other public stipulations are not allowed. Changes that affect the exterior of the building – including the installation of private radio- and TV-aerials, exterior blinds and awnings etc. are not allowed without prior approval from the Board.

## 5. Maintenance

### 5-1 The Unit Owners' Maintenance Duty

(1) Each Unit Owner shall keep the place of residence, and other rooms and other areas belonging to the place of residence, in adequate shape and perform on the inside of such as doors and windows, piping, the fuse box from and including the main/leading-in fuse, cables including accessories, heating cables, fixtures, equipment including WC, water heater, and sinks, devices and internal surfaces. Wet rooms must be used and maintained to avoid leakages.

(2) Maintenance also includes necessary repairs and change of e.g. pipes, the fuse box from and including the main/leading-in fuse, cables including accessories, heating cables, fixtures, equipment such as WC, water heater, and sinks, devices, wall paper, flooring, floor and ceiling panels, partitioning walls, cornices, cupboards, benches and internal doors including frames.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser



(3) The Unit Owner is also responsible for clearing and cleaning internal sewage pipes both to and from own water lock/drain and to the Housing Cooperative's common main. If applicable, the Unit Owner shall also clean any drain drains on balconies and similar installations.

(4) The Unit Owner is personally responsible for reassuring and lawful installation and storage of substances involving fire or explosion hazard.

(5) The Unit Owner shall keep the place of residence free of insects and pests. If the presence of insects or pests is suspected, the Unit Owner is obliged to inform the Housing Cooperative in writing.

(6) The maintenance duty also includes repairs in the event of random damage including damage resulting from breaking and entering as well as bad weather.

(7) Should the Unit Owner discover damage to the place of residence for the repair of which the Housing Cooperative is the responsible party, the Unit Owner must immediately inform the Housing Cooperative in writing.

(8) Any new owner of the Unit is obliged to perform any maintenance, including repairs and replacements in the place of residence even though this should have been done by the previous Unit Owner.

### 5-2 The Housing Cooperative's Maintenance Duty

(1) The Housing Cooperative shall keep buildings and other parts of the property in adequately good shape insofar as this duty does not belong to the Unit Owners. The maintenance duty includes external maintenance of windows.

(2) Common pipes, cables, vents and other shared installations that pass through the place of residence shall be maintained by the Housing Cooperative. The Housing Cooperative has the right to direct new installations of this type through the place of residence as long as it does not constitute a considerable inconvenience for the Unit Owner.

(3) The Housing Cooperative's maintenance duty also includes window replacement, including any necessary replacement of insulating glass, and front doors to the place of residence and repairs to or replacement of roof, tiers, supporting wall structures, drains and pipes or cables that are built into supporting structures with the exception of heating cables.

(4) The Unit Owner shall provide access to the place of residence so that the Housing Cooperative can discharge the maintenance duty, including inspection, repairs and replacements. Inspection and work shall be executed so that it does not constitute an unnecessary burden for the Unit Owner or any other user of the place of residence.

### 5-3 Repairs and Compensation

(1) If a Unit Owner's failure to comply results in damage to Housing Cooperative property or the place of residence of another Unit Owner or fixtures naturally belonging to the place of residence, the damage shall be repaired by the Housing Cooperative.

(2) Damage to household effects and personal property shall be remedied by the injured Unit Owner. The Housing Cooperative is not liable for damage to the household effects and/or personal property.

(3) The Housing Cooperative and injured Unit Owners can demand compensation for loss resulting from a Unit Owner's failure to comply with his or her duties, cf. the Housing Cooperatives Act sections 5-13 and 5-15.

(4) Unit Owners can demand compensation for loss resulting from Housing Cooperative's failure to comply with its duties, cf. the Housing Cooperatives Act section 5-18.

## 6. Common Costs and Collateral Security

### 6-1 Common costs

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(1) Each Unit Owner is responsible for common costs according to a key established when the Housing Cooperative was founded. The key is fixed and can only be changed as prescribed in section 5-19 of the Housing Cooperatives Act.

(2) When there are exceptional reasons for it, expenses of this kind can still be divided according to usefulness for the individual place of residence or according to consumption.

(3) The Housing Cooperative's expenses related to the administration of an application for rights to rent out or otherwise leave the place of residence to another/others should be paid by the applicant Unit Owner, see pt. 4-2 (6).

### 6-2 Payment of the Common Costs

(1) The common costs are due for payment on the 1st of each month. The Housing Cooperative can change the common costs with one month's written notice.

(2) For common costs that are not paid when due, the Unit Owner pays the interest in force on overdue payment according to act of 17 December 1976 no. 100.

### 6-3 The Housing Cooperative's collateral security

Concerning claims for settlement of common costs and other claims from the cooperative relationship, the Housing Cooperative possesses a legal security interest in the Unit ahead of all other liabilities. The mortgage claim is limited to a sum equal to twice the base rate of the Norwegian National Insurance Scheme when the court orders the transfer of property.

## 7. Non-performance, Forced Sale and Dispossession

### 7-1 Non-performance

Breach of the Unit Owner's duties to the Housing Cooperative constitutes non-performance. Non-performance includes, among other, default on payment of common costs, neglect of maintenance duties, illegal use or letting/loaning and violation of the House Rules.

### 7-2 Forced Sale

If a Unit Owner, despite warning, is in considerable breach of his or her duties, the Housing Cooperative can order the sale of the Unit, cf. the Housing Cooperatives Act section 5-22 first paragraph. The warning must be written and inform that considerable non-performance gives the Housing Cooperative the right to demand the Unit be sold.

### 7-3 Dispossession

If the conduct of the Unit Owner or user entails danger of destruction or considerable deterioration of the property or constitutes a serious nuisance or inconvenience for the other property Unit Owners or users, the Board can demand dispossession from the place of residence in accordance with the Enforcement Act chapter 13. Dispossession can at the earliest be demanded concurrent to an order of sale.

## 8. The Board and the Board's Decisions

### 8-1 The Board

(1) The Board of the Housing Cooperative shall consist of one chairperson and 4 other members with 4 deputy members.

(2) The term of office for the Chairperson of the Board and the other members is two years unless other terms of office are specified. The deputy members are elected for one year. Board members and deputy Board members can be re-elected.

(3) The Board is elected by the General Assembly. The General Assembly elects the Chairperson of the Board separately. The Board can choose a vice-chairperson from among its members.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(4) A maximum of one person can be elected to the Board from the secondary flats (the rental unit).

### 8-2 The Board's Tasks

(1) The Board shall run the business in accordance with legislation, bylaws and the decisions of the General Assembly. The Board can make all decisions that according to law or bylaws do not belong to other bodies, including hiring a business manager and any other functionary.

(2) The Chairperson of the Board shall ensure the Board meets as often as necessary. A Board member or the business manager can demand that the Board be summoned.

(3) The Board shall take minutes of cases handled. The minutes shall be signed by all Board members present.

### 8-3 The Board's Tasks

(1) The Board has power of decision when more than half of all the Board members are present. Decisions can be made with more than half of the votes cast. If there is an equal number of votes, the chairperson's vote decides. Those who vote for a proposal that leads to change must still constitute at least a third of all the Board members.

(2) The Board cannot, without the approval of the General Assembly by at least a two-thirds majority, make decisions concerning:

1. rebuilding, addition to the building mass or other changes to the buildings or property that under the circumstances of the Housing Cooperative exceed ordinary management and maintenance,

2. increase of the number of Units or associate Units to places of residence that have previously been used as rental units, cf. the Housing Cooperatives Act section 3-2 second paragraph,

3. sale or acquisition of real estate, or of a Unit residence owned by the Housing Cooperative.

4. raise a mortgage with collateral security prioritised above the deposits,

5. other legal disposition of real estate that go beyond ordinary management,

6. other actions that go beyond ordinary management, provided the action constitutes a financial responsibility or expense for the Housing Cooperative of more than five percent of the annual common costs.

### 8-4 Representation and Power of Attorney

The Chairperson of the Board and one Board member together represent the Housing Cooperative and sign in its name.

## 9. The General Assembly

### 9-1 Authority

The General Assembly is the highest authority of the Housing Cooperative.

### 9-2 Time of the General Assembly

(1) The Ordinary General Assembly shall be held each year by the end of June.

(2) An Extraordinary General Assembly is held whenever the Board deems it necessary or at least two Unit Owners, having at least one tenth of the votes, in writing requires it, simultaneously stating which cases they wish to address.

### 9-3 Notification and Summons to the General Assembly

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(1) In advance of an Ordinary General Assembly, the Board shall notify the Unit Owners of the date of the meeting and the deadline for submitting cases they wish to address.

(2) The General Assembly shall be summoned through written notification from the Board at least eight and no more than twenty days in advance. An Extraordinary General Assembly can, if necessary, be convened at shorter notice but no less than three days in advance. In both events, the business manager shall receive written notification.

(3) The summons shall clearly state which cases will be handled. In order to handle a proposal that according to the Housing Cooperatives Act or the Bylaws requires at least two-thirds majority, the main content must be given in the summons. When a Unit Owner wants to handle cases at the Ordinary General Assembly, this shall be mentioned in the summons when the Board has received these within the deadline in point 1.

(4) All information from the Housing Cooperative including summons to the General Assembly can be sent electronically. Unit Owners and owners of exclusive user rights to the garage must give their e-mail address.

### 9-4 Cases to be handled at the Ordinary General Assembly

- Approval of the annual report from the Board
- Approval of the annual accounts
- Election of Board members and deputy Board members
- Election of accountant if applicable
- Setting the Board remuneration
- Other cases mentioned in the summons

### 9-5 Right to Appear

All Unit Owners have the right to appear at the General Assembly and have power of proposal, the right to speak and the right to vote.

The spouse or cohabitant or another member of the Unit Owner's household and, if applicable, tenants have the right to appear and speak.

### 9-6 Chairing and Minutes

The General Assembly shall be chaired by the Chairperson of the Board unless the General Assembly elects another chair. The chair shall ensure that the minutes are taken during the General Assembly.

### 9-7 Voting Rights and Power of Attorney

Each Unit constitutes a right to one vote at the General Assembly. Unit Owners who own more than one Unit still only have one vote. For Units with several owners, only one vote can be cast.

The Unit Owner can appear at the General Assembly through an attorney, but no one can hold power of attorney for more than one Unit Owner.

### 9-8 Decisions at the General Assembly

(1) Other than cases that are as mentioned in subsection 9-4 of these Bylaws, the General Assembly can make no decisions in other cases than the ones specifically mentioned in the summons.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser

(2) Except what follows from the Housing Cooperatives Act or these Bylaws, all decisions are made by the General Assembly with more than half of the votes cast. For elections, the General Assembly can decide in advance that the one who gets the higher number of votes should be considered elected.

(3) In the case of tiebreaks, the decision is made by drawing lots.

## 10. Disqualification, Confidentiality and Minority Protection

### 10-1 Disqualification

(1) A Member of the Board must not participate in the Board's handling or decisions concerning issues that are of considerable and particular personal or financial interest to the Member or the Member's close relations.

(2) No one can personally or through power of attorney participate in a voting at the General Assembly concerning deals involving themselves or close relations or concerning duties towards the Housing Cooperative for him- or herself or close relations. This also applies to voting on forced sale or demands for dispossession according to the Housing Cooperatives Act sections 5-22 and 5-23.

### 10-2 Confidentiality

The representatives, the business manager and employees of the Housing Cooperative are bound by a duty of confidentiality towards persons not concerned regarding what they learn about anyone's personal situation through the management of the Housing Cooperative. This does not apply when no legitimate interest requires non-disclosure.

### 10-3 Minority Protection

The General Assembly, the Board or the business manager cannot make decisions that may give certain Unit Owners an unfair advantage to the detriment of other Unit Owners or the Housing Cooperative.

## 11. Amendments to the Bylaws and Their Relation to the Acts Concerning Housing Cooperatives and Cooperative Building Associations

### 11-1 Amendments to the Bylaws

Amendments to the Bylaws of the Housing Cooperative can only be made with at least a two-thirds majority of votes cast at the General Assembly.

### 11-2 Relation to the Acts Concerning Housing Cooperatives and Cooperative Building Associations

Insofar as the Bylaws do not state otherwise, the rules of the Housing Cooperatives Act of 6 June 2003 no. 39 apply.

## 12. Parking Rights of Use

### 12-1 Right of use, Transfer and Expenses

There are 110 parking spaces in the basements of the Housing Cooperative. The rights of use for the parking spaces are sold, so that for each parking space there is an exclusive right of use. A garage certificate is associated with the right of use. The right of use for each parking place can be sold by the owner. In the event of resale, the garage certificate must be transferred to the new owner. Each Owner/Unit Owner can own no more than two parking places.

All expenses related to the management and maintenance of the parking facilities shall in their entirety be covered by the holders of parking rights of use. The users of the parking spaces pay a certain amount, set by the Board, to cover the costs. The amount is payed in monthly rates.

## Borettslaget Carl Berner Terrasser



A fee of NOK 500 is collected for the Board's handling of the case upon transfer of the parking right of use. The amount can be changed without prior warning.

Additionally, a transfer fee etc. for the business manager. This is paid by the seller if the parties have not agreed otherwise.

### 12-2 Right of First Refusal

When selling a parking space to a person who does not own or is not in the process of buying a Unit in the Housing Cooperative, a right of first refusal is in effect. The right of first refusal applies according to seniority as Unit Owner in the cooperative. Upon sale of parking space concerned by the right of first refusal, such sale shall be published on the web pages of the Housing Cooperative and, if applicable, the cooperatives communication channels on social media and the like. The right of first refusal must be claimed in writing, and the claim must be received by the Board at the latest 7 days after such publication.

## 13. Video Surveillance etc.

### 13-1 The opportunity to Install Equipment for video Surveillance

Installing and using equipment for video surveillance is permitted on the property of the Housing Cooperative. One Board member has the authority to withdraw images from the surveillance when needed. This can be (non-exhaustive) in case of breaking and entering, vandalism and breach of House Rules. When images are withdrawn, at least two members of the Board must be informed.

## Husordensregler (House Rules)

(The English translation of the House Rules can be found towards the end of the document)

### 1. Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Styret skal forsøke å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

### 2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal snarest meldes til borettslagets [styre](#) og nærmeste politimyndighet. Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til utskiftning av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

I henhold til brann- og rømningsforskriftene skal rømnings- og tilkomstveier (gjelder også alle korridorer og trappeoppganger) holdes frie for emballasje, utstyr, sykler, barnevogner og lignende. Slike gjenstander fjernes uten varsel for eierens regning og risiko.

### 3. Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til sorteringsnorm fra [Renovasjons- og gjenvinningsetaten](#). Borettslaget har et eget rom med søppeldunker i garasjeanlegget. Containere for papp/papir samt glass og metall, finnes også i søppelrommet.

Returpunkt for spesialavfall finnes i nabolaget (se egen nettside om [avfallshåndtering](#)). Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, og lignende, skal leveres inn for gjenvinning/sikker deponering. For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, benyttes en av gjenbruksstasjonene i Oslo. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker eller hensettes i borettslagets fellesarealer.

Styret har ellers inngått avtale med vaktmesterselskapet om at beboer kan få fjernet private gjenstander mot betaling.

Søppel og lignende skal ikke lagres midlertidig i korridorene eller fellesarealene. Papp skal legges pent sammenbrettet i container for papp/papir og ikke i container for restavfall.

Mating av dyr/fugler og plassering av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området og er derfor ikke tillatt.

#### 4. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebygging. Slik gjenstand fjernes uten varsel på eierens regning og risiko.

Fellesarealer (inkl. våre felles takterrasser), tilkomstarealer og rømningsveier (inkl. rømmingstrappene) skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, og lignende. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner som er i daglig bruk kan heller ikke stilles i inngangspartiet eller korridorene da dette kan være i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann, men kan plasseres i ledige arealer i vaskerommet eller i bunn av trappeoppgang under trappen. Dette forutsetter at barnevognene ikke er i veien for øvrige beboere og at vognene merkes med navn, leilighetsnummer og telefonnummer.

Korridorer og oppganger er ikke oppholdsrom og skal derfor ikke benyttes til sosiale samlinger. Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i fellesvaskeriet, i bodene, i garasjeanlegget og rømmingstrappene. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører, garasjeporter eller rømningsveier.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere.

Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet!

Utvendige søppelkurver skal ikke brukes til husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal kastes i borettslagets avfallscontainere.

Teppebanking og risting av gulvmatter og lignende fra verandaer, fellesterrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt, fordi dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Ved bruk av fellesterrasse og fellesvaskeri, skal området ryddes etter bruk. Sneiper og lignende ryddes. Lufting av hunder og andre husdyr er ikke tillatt på fellesterrassene. Fellesterrassene skal ikke under noen omstendighet brukes som lagringsplass.

Markerte rømningsveier skal alltid holdes fri for passasje. Grilling på fellesterrasser er, av hensyn til inntakene til ventilasjonsanlegget, ikke tillatt. Se også eget reglement for fellesvaskeriene.

Ved merking/navnebytte av postkassen, skal [malen](#) til styret benyttes, slik at det blir en mer ensartet merking av postkasser. Postens standard for navneskilt er godkjent.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten advarsel.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene. Unntak er oppslag for nabovarsel i heis og ved heis i egen etasje. Beboerne kan bruke den digitale Styretavla etter tillatelse fra styret.

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

#### 5. Parkering og tilkjørsel

Kun strengt nødvendig kjøring på gangveiene er tillatt. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasje må skje med stor aktsomhet. Ved flytting kan styret for en kort periode låne ut nøkkel til åpning av bom mot Hasleveien og Sinsenveien, mot et depositum. Se egne [regler](#) om dette på borettslagets hjemmesider.

Kjøretøy skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Kjøretøy skal generelt parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte bodene. Parkering er kun tillatt på anviste plasser i garasjeanlegget. All parkering på gangveier, plasser og ved innkjøring til garasje er forbudt. Kort stans for syketransport er tillatt. Styret og vaktmester vil ha kontroll med anlegget, og vil iverksette borttauing av feilparkerte biler. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko. Se egne parkeringsregler for nærmere informasjon.

Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i garasjeanlegget, da det ikke er avløp i garasjeanlegget.

Enhver som har garasjeplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskift og lignende av kjøretøy er ikke tillatt å utføre på borettslagets område pga. fare for oljesøl. Den enkelte eier av bruksrett til den eventuelt tilsølte plassen blir fakturert for rengjøring av oljesøl på deres plass.

Kjøretøyet skal alltid holdes låst. Portåpner skal aldri ligge synlig i bilen grunnet fare for innbrudd. Ved tap av portåpner, har styret mulighet til å avkreve eieren et administrasjonsgebyr for omkodning på 5 000 kr.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer, i privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler og lignende.

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uansett hva skaden skyldes. Andelseiere og eiere av bruksretter svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander denne gir

adgang til parkeringsanlegget. Eiere av bruksretter er ansvarlige for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

## 6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre noen endringer på døra inn til leiligheten, da dette er ei brannsikker dør. For montering av sikkerhetslåser, kikkehull og lignende, må dette på forhånd godkjennes av styret og kun gjennomføres av fagperson som innehar godkjennelse fra dørprodusenten. De som har fått montert låser, kikkehull og lignende må kunne dokumentere at monteringen er utført av fagperson som er forhåndsgodkjent av dørprodusenten. Dokumentasjonen skal videre følge med leiligheten som en del av FDV-dokumentasjonen.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, plattning, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Uautoriserte løsninger er ikke tillatt, for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

## 7. Bruk av leiligheten

Avtrekkssystemer på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og mugg-/soppdannelse i leilighetene. Avtrekkssystemet på badet skal være skrudd slik at lokket står kant-i-kant med rammen på ventilen. Det er forbudt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, eller å blokkere ventilene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Vis hensyn til dem som bor under ved rengjøring eller snømåking av veranda. Ved montering av blomsterkasser på verandaene, skal disse festes på innsiden av gelenderet.

Ved røyking på private balkonger og på felles takterrasser er det viktig å vise hensyn til de nærmeste naboene. Det oppfordres på det sterkeste å unngå røyking på balkongene da det er stor sannsynlighet for at dette er til sjenanse for naboer.

Grilling i utendørs fellesarealer og på privat veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor

aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Gassflaske til gassgrill må oppbevares forskriftsmessig og forsvarlig. All grilling på takterrassene er forbudt.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i bodrom eller i garasjeanlegg. Unntatt fra denne regelen er inntil 6 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Andelseierne må påse at røykvarslerne har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i boligene. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned for at sensorene i røykvarslerne ikke skal bli utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendighet males over eller tildekkes da funksjonen vil svekkes. Røykvarslere skal skiftes minimum hvert 10 år og støvsuges/rengjøres årlig.

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken. Samtlige beboere oppfordres til å anskaffe skilt til postkasse.

## 8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

Andelseier skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold i boligen og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute, glassvegg, balkongrekkverk, inngangsdør til leilighet og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres samt at avløp skal holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget. Andelseier plikter å gi styret og vaktmester tilgang til andelen for å kontrollere og vedlikeholde slike installasjoner.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagperson i henhold til lovverket.

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

## 9. Dyrehold

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



Lufting av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen, barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevelferd, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd i på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten. Det vises for øvrig til skadeerstatningsloven og politivedtektene for Oslo Kommune.

## 10. Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

## 11. Ro og orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. I henhold til lov skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet i disse tidsrommene slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg el. skal ikke forekomme i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen veranda, på fellesterrassene/-arealene eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene og på verandaene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og verandadør holdes lukket når dette forekommer, spesielt i forbindelse med festligheter og andre større sammenkomster.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, støyende oppussing eller lignende.

## 12. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Ved eventuelle uoverensstemmelser skal beboerne først forsøke å ordne opp i dette seg imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid overleveres skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg imellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser eller at feil beboer blir holdt til ansvar. Det er også viktig at den eller de det gjelder får mulighet til å rette opp forholdene.

Ved gjentatte eller vesentlige brudd på husordensregler eller vedtekter, har styret mulighet for å gi andelseier salgspålegg eller kreve fravikelse (utkastelse). Dette kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side:

### Advarsel

Styret forsøker å løse problemet ved dialog og informerer den aktuelle beboer om sine plikter. Formålet er å få beboeren til å endre den adferd som er i strid med borettslagets husordensregler eller vedtekter og følgelig utgjør et mislighold.

### Skriftlig advarsel om salgspålegg

Styret sender andelseier en skriftlig advarsel. Slik advarsel skal inneholde en beskrivelse av misligholdet og må informere om styrets anledning til å gi pålegg om salg ved fortsatt gjentakende eller vesentlig mislighold av lignende art.

### Utkastelse (skriftlig)

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

- å gi pålegg om salg og informere om at borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt dersom pålegget ikke etterkommes.
- (ved fremleie av leiligheten) å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på vedtekter/husordensreglene, ved fare for beboernes helse og sikkerhet, eller ved fare for vesentlig skade på borettslagets eiendom har styret anledning til å gi salgspålegg og kreve fravikelse uten forutgående advarsel.

# House Rules

## House Rules

### 1. Responsibility – Scope

The House Rules apply to any person residing or staying in the Housing Cooperative. Each Unit Owner is responsible for making sure that members of their own household, visitors and Tenants are aware of and follow these rules.

The Board is responsible for trying to make sure that the House Rules are followed and can intervene on behalf of the Housing Cooperative in the event of violations. See article 12.

### 2. Security – Locks

The Housing Cooperative is subject to legislation concerning health, safety and environment (HSE).

As a security measure, all doors to communal areas and other rooms and installations with locks shall be locked when no one is present. This includes doors to storage rooms belonging to or being used by Unit Owners or Tenants. This also applies to the garage gate.

Loss or theft of any house key is to be reported to the [Board](#) of the Housing Cooperative and the nearest police authority. If loss or theft of house keys repeatedly befalls the same Unit Owner, the Unit Owner can, at the Board's discretion, be held responsible for the cost of replacing the number of locks and keys necessary to ensure security in the Housing Cooperative.

In accordance with regulations concerning fire and evacuation, escape and access routes, including all corridors and stairwells, must not be blocked by packaging, equipment, bicycles, strollers etc.; such items will be removed without prior warning at the owner's expense and risk.

### 3. Sorting of Waste – Recycling and Hygiene

Waste is to be sorted according to the sorting norms set down by the [Agency for Waste Management and Recycling](#) (REG) in Oslo. The Housing Cooperative has separate rooms with waste containers in the garage. Containers for cardboard/paper and glass/metal are located in the same rooms.

Delivery points for special waste can be found in the neighbourhood (see webpage on [Waste Management](#)). Batteries and electrical components like mobile phones, computers etc. are to

be delivered for recycling/controlled dumping. Large amounts of waste or large objects such as furniture etc., is to be delivered at one of the recycling stations in Oslo. Such waste must not be put in the Housing Cooperative's bins or placed in the communal areas of the Housing Cooperative.

The Board has also arranged a deal with our janitorial services provider so that Residents can have private objects removed against a fee.

Trash and the like should not be kept temporarily in the corridors and communal areas. Cardboard must be folded properly and placed in the container for cardboard/paper and not in the general waste container.

Feeding animals/birds or placing left-overs outdoors is prohibited as this can attract pests such as rats and mice to the area.

### 4. Communal Areas - Access Areas, Communal Facilities and Playgrounds

In accordance with the fire prevention regulations, Communal Areas, Access Areas and Escape Routes must not be blocked by objects. Any such item will be removed without prior warning and at the owner's expense and risk.

Communal areas (incl. our communal roof terraces), access ways and escape routes (incl. escape routes) must not be used for storage of private equipment such as bicycles, perambulators etc. Such equipment must be placed in private storage. Neither can perambulators, even when used daily, be put in the entrance area or the corridors, since this might obstruct access and evacuation in the case of fire, but they can be placed in available spaces in the laundry room or at the bottom of the stairwells under the staircase. This presupposes that the perambulators will not be in the way of other Residents and that they are marked with name, flat number and telephone number.

The corridors and stairwells are not meant for spending time and should therefore not be used for social gatherings. It is not permitted to smoke indoors in the communal areas. This also applies to the common laundry, the storage areas, the garage and the emergency stairwells. In consideration of people with allergies, smoking is not permitted outside entrances, garage gates or escape routes.

Help take good care of our green areas, plants and other shared property. The Residents have a duty to keep trees, lawns and other exterior facilities safe. The Housing Cooperative can apply for indemnity from the Unit Owners for damage to communal areas caused by the Unit Owner or the Unit Owner's guests or Tenants.

Take good care of the playgrounds to help keep children safe!

The bins outdoors are not for domestic waste. Domestic waste belongs in the Housing Cooperative's waste containers.

Carpet beating or shaking of door mats etc. from balconies, roof terraces, windows or in communal areas is not allowed since it can be a nuisance for other Residents.

The roof terraces and the laundry room must be tidied after use. Cigarette butts and similar items must be removed. It is not permitted to walk dogs or other pets on the roof terraces. The roof terraces are not to be used as storage under any circumstance.

Indicated escape routes are to be kept open for passage. Barbecues on the roof terraces is not permitted because of the ventilation intakes. See separate rules for the laundry.

Marking/Name change on the letter box must be in accordance with the [template](#) provided by the Board to ensure a uniform appearance. The Postal Service's standard for name signs is authorised.

Damage, tagging, soiling and so forth of buildings and communal areas will be reported to the police without prior warning.

The posting of bills, posters or placards is prohibited. Exempt are notifications to neighbours as per article 11 that are put up in the lifts and outside the lift on your own floor. Residents may use the digital notice board at the discretion of the Board.

The Board can organise bees (collective efforts) when necessary. All Residents have a duty to participate in bees organised in the Housing Cooperative.

## 5. Parking and Car Access

Driving on the footpaths is prohibited except when absolutely necessary. All driving on access ways and in the garage should be done with great caution. If you are moving, the Board can lend you the key to the barriers by Hasleveien and Sinsenveien for a short period of time against a deposit. See separate [rules](#) concerning this on the Housing Cooperative website.

Vehicles are to be parked on the assigned parking space. Vehicles are generally to be parked so that they are not a hindrance to passage to and from the Housing Cooperative and the various storage rooms. Parking is only permitted on assigned spaces in the garage. All parking on footpaths and in the garage driveway is prohibited. Brief stops for ambulance transportation is allowed. The Board and the janitorial service are in charge of the facilities and will order the towing of incorrectly parked vehicles. Expenses and damage related to the towing of incorrectly parked vehicles are to be covered at the expense and risk of the owner. See separate parking rules for more information.

Washing/Rinsing of vehicles in the garage is not allowed as there are no drains.

Anyone who has a parking must make sure that it is kept in order and otherwise see to the general tidiness of the garage. Repairs, changing of oil etc. on vehicles is not allowed on the premises of the Housing Cooperative due to the danger of oil spillage. Whoever owns the right of use to a parking space with oil spillage will be billed for the cleaning of the parking space.

The vehicle must be locked at all times. The gate opener must never visibly be left in the car as this may increase the danger of break-in. If the gate opener is lost, the Board may demand an administration NOK 5000 fee for recoding.

Bicycles can be parked in bicycle stands outside, in private storage or in the garage on the Resident's parking space. To avoid damage, bicycles may only be parked in the bicycle stands when there is available room. In this regard bicycles do not include motorcycles and so forth.

The Housing Cooperative is not liable for any damage done to vehicles or objects in the garage, no matter what has caused the damage. Any Unit Owner or owner of the right of use to a parking space is responsible for any damage that occurs in the garage if the damage is due to negligence or persons/objects that the owner has given access to the garage. The owners of the rights of use are responsible for all objects that are within their parking spaces.

## 6. Changes to the Buildings – Mounting of Objects etc.

No changes to the building that affect load-bearing and support elements can be made. This applies to changes both indoors and outdoors. Neither is it allowed to drill holes or make any changes to the door to the flat, as this is a fire-protective door. Installation of safety locks, peepholes etc. must be approved by the Board in advance and can only be done by a professional equipped with the door manufacturer's approval. Whoever has had locks, peepholes etc. installed must be able to document that the installation was executed by a professional equipped with the door manufacturer's approval. Documentation must also follow the flat as part of the OAM documentation.

For any change that affects the appearance of the building, such as painting, mounting of permanent installations such as awnings, pavements, windbreaks, exterior antennas, flagpoles, signs or other exterior permanent installations, an application must be sent to the Board.

For such equipment to be installed, the type, choice of colour etc. must be coordinated and approved by the Board. Mounting parabolas is generally not allowed.

Unauthorised solutions are not allowed, for example the installation of washing machines in the rental units. Violation of this rule may result an order from the Board to restore the conditions to the original at the expense and risk of the Unit Owner.

## 7. Use of the Flat

The kitchen and bathroom exhaust valves must be kept open to avoid damage from condensation and the formation of mould/fungus in the flats. The bathroom exhaust valve must be turned so that the cover is side by side with the frame of the valve. Regulating the ventilation beyond what the valves are designed for or blocking the valves is prohibited.

In the winter half of the year, the Unit Owner/Tenant shall ensure that the flat is sufficiently heated so that the piping is not damaged by frost. Objects that may cause blockage of the sewerage system must not be thrown in the toilet.

Show consideration for the people living below you when cleaning or clearing snow from the balconies. Any flower boxes mounted on the balconies should be mounted on the inside of the railing.

When smoking on private balconies and on the roof terraces, it is important to show consideration for the closest neighbours. Avoiding smoking on the balconies is strongly recommended as this has a great chance of being a nuisance to neighbours.

Barbecuing in outdoor communal areas and on private balconies is only allowed using gas or electric grills provided it is not a nuisance to other Residents. Barbecuing using coal is not allowed as it produces more smoke and increases the danger of fire. The prohibition also applies to disposable grills. When barbecuing, great care must be taken in consideration of the fire hazard and the potential nuisance to neighbours caused by smoke. Gas cylinders for gas grills must be stored safely and according to regulations. Barbecuing on the roof terraces is not allowed under any circumstance.

Residents must take care when using open fire, smoking etc. so that no fire starts. Keeping flammable liquids or explosives in the flats, the storage rooms or the garage is prohibited. Up to 6 kg of propane that can be kept in the flat and up to 3 litres of paraffin that can be kept in the storage rooms are exempt from this rule.

The Residents have a duty to acquaint themselves with the fire instructions and the escape routes in the Housing Cooperative. Furthermore, the Unit Owner has a duty to inform any Tenant of this.

The Unit Owners must ensure that the smoke detectors have functioning batteries. These must be changed once every year. This is particularly important when letting out as Unit Owners are responsible for safety in the dwellings. Before any renovation can take place, the smoke detectors must be taken down so that the sensors in the smoke detectors are not subjected to unnecessary dust or splatter. The smoke detectors must not be painted over or covered under any circumstance as their ability to function may be weakened. Smoke detectors are to be changed at least every 10 years and vacuumed once a year.

For security reasons, we recommend that all Residents set up a name sign next to their front door over the doorbell. All Residents are encouraged to acquire a name sign for the letterbox.

## **8. Maintenance – Damage & Obligation to Notify**

The Unit Owner shall ensure due maintenance of the dwelling and exterior spaces belonging to the dwelling at his or her own expense. In particular, any broken window, glass wall, balcony railing, the flat front door and sills and window frames damaged by damp must be repaired, and drains must be kept open.

Communal wiring and installations that go through the dwelling will be maintained/changed by the Housing Cooperative. The Unit Owner must give the Board and the Janitor access to the Unit to control and perform maintenance on such installations.

All electrical installations that come after the electric meter are considered the responsibility of the Unit Owner. All cables and devices installed by the Unit Owner, regardless of placement, shall be maintained by the Unit Owner. Such installations must be approved by an authorised professional in accordance with legislation.

The Board of the Housing Cooperative shall, without delay, be notified of any damage that may arise or defects in the electric mains and leakage from the pipework.

## **9. Pets**

Pets are generally allowed unless they are of nuisance to other Residents. Residents who have pets must always ensure that they are in control of the animal and keep it on a leash on Housing Cooperative grounds. Furthermore, the pet owner must make sure the animal is not of nuisance to anyone and does not leave droppings on Housing Cooperative property. We recommend that you also show the same consideration for your remaining neighbourhood.

Pet walking must be kept away from the footpaths, the garage, the playgrounds and the sandboxes and must at all times be in accordance with current legislation, e.g. the Animal Welfare Act, the Dog Act, municipal leash regulations etc.

All dogs must be on a leash when in the communal areas of the Housing Cooperative. This includes when the dog is in the corridors and all the way out of the flat. Moreover, the Damage Claims Act and the police by-laws of the Municipality of Oslo must be taken into account.

## **10. Pests**

The Unit Owner must inform the Board of the Housing Cooperative without delay if bedbugs, grey silverfish, cockroaches or anything of the sort is found in the flat. If bedbugs are found to be present in a flat, the Unit Owner must arrange for disinfection at their own expense. If the Unit Owner does not do what is necessary, the Board of the Housing Cooperative can arrange for disinfection at the Unit Owner's expense.

## **11. Peace and Order – General Considerations**

All Residents shall be free to enjoy a life and normal self-expression insofar as it is not a nuisance to other Residents. In accordance with legislation on peace and order, there should be peace and quiet in the Housing Cooperative between 11 pm and 7 am on all days. Special consideration must be shown during this time so that the other Residents may sleep in peace. Using drills or hammers or other noisy tools or playing loud music is not allowed during the aforementioned time period.

All activity which can be seen as more noisy than the norm can only take place if the Board of the Housing Cooperative and the neighbours have agreed to this. Giving music and song lessons requires a written agreement with the Board and the neighbours.

Avoid unnecessary noise in the flat, on your own balcony, on the roof terraces and other communal areas and outside the windows and balconies of other Residents. In particular, note that loud music/conversation in the flats and on the balconies can disturb other Residents.

Consequently, windows and balcony doors should be closed when this happens, especially for parties and large gatherings.

A notification should be sent to neighbours or posted when there are plans for a party, noisy renovation etc.

## **12. Duties – Defaults**

The purpose of the House Rules is to ensure peace and order in the Housing Cooperative and that everyone who lives here shows consideration for one another and is happy. The purpose is not to burden Unit Owners with unnecessary duties. Some duties are nevertheless necessary to ensure a living environment that most will be happy with. Consequently, all Residents must acquaint themselves with and follow the House Rules.

In the case of dispute, the Residents must first attempt to reach a mutual understanding alone. Complaints concerning violations of the House Rules must always be submitted in writing to the Board, but the Residents must first have attempted to reach an agreement together. This is to avoid misunderstandings and ensure that the right person is held accountable. It is also important to give the accused a chance to rectify the situation.

Repeated or considerable violation of the House Rules or Bylaws may result in the Board petitioning for compulsory sale or applying for eviction. This can only happen after the Board has taken the following steps:

### **Warning**

The Board attempts to solve the problem through dialogue and informs the Resident of his/her duties. The purpose is to make the Resident change the behaviour which is in violation of the House Rules or the Bylaws of the Housing Cooperative and consequently constitutes a default.

### **Written Warning concerning Orders for Sale**

The Board sends the Unit Owner a written warning. The warning contains a description of the default and must inform that the Board may order a sale if similar repeated or considerable default continues.

### **Eviction (written)**

Continued default enables the Board to

- serve an order for sale and inform that the Housing Cooperative may petition for compulsory sale of the Unit if the order is not followed.
- (if the flat is being let out) annul the lease authorisation and demand that the Unit Owner terminate the lease.

In case of breach of Norwegian legislation, grave violation of the House Rules/Bylaws, danger to the health and safety of Residents or danger of severe damage to Housing Cooperative property, the Board can order a sale or apply for eviction without prior notice.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Carl Berner Terrasser Brlaget

Organisasjonsnummer: 986841709

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 16:00 til 30. juni kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Sondre K. Steigen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Håkon Bull Hove og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Oppgradering av takterrasser

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at styret skulle utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud, som skulle legges frem for neste generalforsamling for endelig godkjenning.

Vi har i løpet av året vært i kontakt med flere tilbydere, og har etter flere runder valgt å gå videre med tre entreprenører som har vært på stedlig befaring og gitt oss et prisoverslag på hva det vil koste å enten oppgradere eller rehabilitere de 10 takterrassene på totalt 1,200 kvm areal som er fordelt over Sinsenveien 5A, B, 7 og 9.

Bakgrunnen for forslaget var som følger: Våre takterrasser fremstår i dag som lite attraktive, men med et stort potensial for å tilføre verdi og bokvalitet. Nye og rehabiliterte takterrasser hos våre nærmeste naboer gjør det hele enda mer påfallende.

Løpende vedlikehold av ødelagte steinheller har også avdekket at dekke under hellene begynner å få større slitasjeskader. Det er per nå ingen skader på membran, men vi forventer at større vedlikehold uansett vil bli nødvendig i løpet av overskuelig fremtid. Vi står derfor ovenfor et valg der vi kan gjøre en større investering på kortere sikt, fremfor å ha løpende vedlikeholdskostnader og risiko for større skader i fremtiden.

Ønsker dere at vi skal pusse opp/rehabiliterer takterrassene? Vi minner om at det vil uansett påløpe kostnader for nødvendig vedlikehold som styret på sikt må iverksette for å opprettholde en forsvarlig drift av borettslaget. Prisen på rehabilitering/oppgradering kommer til å bli et sted mellom kr 2.000.000 og kr 15.000.000, avhengig av hvilken løsning og tilvalg som velges. Beløpet må lånefinansieres, og gi økt fellesgjeld, dersom vi velger et alternativ som overgår kun nødvendig vedlikehold.

#### Styrets innstilling

Grunnet den store kostnaden tilknyttet et så omfattende prosjekt anbefaler styret at vi engasjerer OBOS Prosjekter til kvalitetssikring av eksisterende tilbud og, om nødvendig, innhenting av flere tilbud før endelige alternativer legges frem til avstemning digitalt på en ekstraordinær generalforsamling. Styret har benyttet seg av OBOS Prosjekter tidligere og har god erfaring med dette. OBOS Prosjekt har erfaring med tilsvarende prosjekter og de har kompetanse for å kunne organisere, vurdere og gjennomføre et såpass omfattende prosjekt.

#### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent



Antall stemmer for saken: 50  
Antall stemmer mot saken: 33  
Antall blanke stemmer: 18  
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Ramme på kr 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, som vil kvalitetssikre tilbud og, om de ser det som nødvendig, innhente nye tilbud før vi legger frem et endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på en ekstraordinær generalforsamling. I denne rammen ligger også kostnader til prosjektledelse, dersom vi går for full rehabilitering. Kostnadene vil bli mye lavere dersom vi ved en ekstraordinær generalforsamling vedtar å ikke gå videre med prosjektet.

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Ramme på kr 5.000.000 eks mva til enkel oppgradering og vedlikehold. Dette forslaget innebærer fjerning av takheller, legge ny membran og montering av terrassebord som erstatning for dagens steinheller.

✗ Forslaget falt

#### Forslag til vedtak 3:

Ramme på kr 15.000.000 eks mva. til en total rehabilitering. Dette alternativet innebærer at alle terrassene rives ned til bærende betong før de bygges opp igjen med ny membran, vedlikeholdsfrie terrassebord som erstatning for dagens steinheller samt utskiftning av dagens rekkverk med glassrekkverk.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 50

Antall stemmer for vedtak 2: 14

Antall stemmer for vedtak 3: 5

Antall blanke stemmer: 18

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Nytt callinganlegg

Dagens callinganlegg i nr 5B, 7 og 9 er gammelt, tidvis ute av funksjon, og uten mulighet for å legge til nye beboere eller endre navn på ringeklokkene. Styret har sett på flere mulige løsninger og foreslår installasjon av Unloc Doorbell i en prøveperiode på 1 år. Unloc Doorbell fremkommer som det rimeligste alternativet til callinganlegg med video, samtidig som det fordelaktig kan monteres uten at eksisterende anlegg frakobles eller fjernes. Ettersom Unloc Doorbell er telefonbasert fjerner dette behovet for demontering av eksisterende anlegg. Tilbudet på montering er uten bindingstid, og styret ønsker derfor å montere Unloc Doorbell i en prøveperiode på 1 år før det avgjøres om løsningen skal videreføres permanent eller om annen løsning er ønskelig. Ettersom borettslaget allerede har Unloc på alle ytterdører, og beboere har mulighet for å montere Unloc-lås i sine leilighetsdører, vil callinganlegg på samme plattform/app flytte borettslaget i retning av et mer helhetlig nøkkelsystem.

Unloc Doorbell fungerer slik at besøkende skanner en QR-kode ved inngangsdøren for å få opp liste over beboere. Beboer får oppringing med videooverføring på sin telefon og åpner døren direkte fra telefonen. Dersom beboer ikke har smarttelefon vil beboer motta en vanlig telefonoppringing og kan taste 1 for å åpne døren.

Installasjonskostnaden er kroner 5 000 per oppgang og løpende driftskostnader er deretter 690,- per måned, per oppgang. For alle de 3 aktuelle blokkene gir dette en total installasjonskostnad på 15 000 og deretter 24 840,- i årlige driftskostnader.

Kostnaden vil dekkes med borettslagets eksisterende midler.

Demo av tjenesten kan sees på <https://unloc.app/no/doorbell>.

#### Styrets innstilling

Forslaget kommer fra styret og styret mener Unloc Doorbell er et godt og rimelig alternativ til dagens callinganlegg. Samtidig påpekes det at dagens anlegg vil bestå slik det nå er og Unloc Doorbell vil installeres i tillegg.

#### Forslag til vedtak:

Unloc Doorbell installeres i blokk 5B, 7 og 9 for en prøveperiode på 1 år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Montering av solcellepanel

Etter vedtak på forrige årsmøte har styre innhentet tilbud på montering av solcellepanel på takene i borettslaget i den hensikt å redusere fremtidige energikostnader. Tak og membran på blokkene har i den sammenheng vært inspirert og har fortsatt noen år forventet gjenværende levetid. Et solcelleanlegg har derimot en forventet levetid på 30-40 år og det vil derfor være nødvendig å rehabilitere tak før solcelleanlegg kan monteres.

Ved montering av solcellepanel på samtlige tak (totalt 196 paneler) vil vi kunne forvente en årlig produksjon på ca. 73 000 kWh. Til sammenligning er forbruket til borettslagets fellesområder ca. 90 000 kWh/år og forbruket til leilighetene på ca. 1,6 millioner kWh/år.

Styret har undersøkt muligheten for tilskudd fra Enova, men solcelleanlegg er ikke energieffektivt nok til at vi kvalifiserer til noen støtte. Det er dog varslet at Oslo kommune skal etablere et tilskudd som dekker inntil 20% av kostnadene for solcelleanlegget, men ettersom støtteordningen enda ikke er på plass er dette ikke noe vi kan legge til grunn da vi ikke vet hvilke krav som vil følge ordningen.

Total kostnad for montering av solcelleanlegg estimeres til ca. 2 050 000,-. Og anlegget vil med dagens strømprisnivå ha en nedbetalingstid på ca. 14 år.

Dersom vi skal montere det vil det utløse behov for rehabilitering av tak i forkant av montering og dette tas det ikke høyde for i estimert nedbetalingstid. Ny membran og montering av nye beslag på taket er estimert å koste ca. 2 millioner kroner, men vil være nødvendig for å sikre at vi har et tak som holder i mesteparten av solcelleanleggets levetid.

Dersom vi ikke monterer solcelleanlegg vil det i fremtiden holde med enkel rehabilitering av takene, som inkluderer blant annet å gå over alle skjøter med tjære, gjennomgang og nødvendig utbedring av eksisterende blikk og beslag, reimpregning av takpapp, og ny silikon på piper. Dette har en estimert kostnad på 350 000 og gir taket forlenget levetid med 10-15 år. Dette er dog ikke noe som må gjøres umiddelbart, men kan gjøres på sikt dersom det ikke monteres solcelleanlegg.

#### Styrets innstilling



Solcelleanlegget vil fremskynde behovet for rehabilitering av tak og den totale investeringen vil derfor havne på omtrent fire millioner kroner. Med dagens strømprisnivå vil dette gi en total nedbetalingstid på ca. 28 år. Dersom vi kvalifiserer til tilskudd på 20% fra Oslo kommune vil dette kun beregnes ut fra solcellekostnaden og gi en estimert total kostnad på 3,6 millioner kroner. Styret ønsker at vi utsetter en eventuell investering i solcelleanlegg og at saken eventuelt tas opp igjen når tak i fremtiden må rehabiliteres. Slik situasjonen er i dag er det også andre tiltak under utredning som vil være mye mer energieffektive og ha påfølgende kortere nedbetalingstid.

Borettslaget har mulighet til å dekke investering i solcellepanel gjennom oppsparte midler, men foreslår heller at disse midlene prioriteres til mer energieffektive løsninger.

**Forslag til vedtak:**

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Ventilasjonsanlegg og energisparing

Fremmet av: Gine Alida Ellingsen

I mange av leilighetene er det i både stue og soverom luftventiler som er en del av ventilasjonssystemet. På vinteren er disse kilde til stort tap av varme. "Løsningen" per nå er at man må ha på varmovnen foran, slik at det skal sive mindre varmluft ut og for å holde temperaturen oppe. Dette er ikke en god løsning, verken økonomisk sett for den enkelte eller for klimaet. På grunn av høye strømpriser er det nok mange som har forsøkt å dekke til ventilene for å holde varmen. Dette skaper problemer for nabo-leilighetene som får større trekk, samt at ventilasjonssystemet ikke får fungere som det skal i den enkelte leiligheten.

I en tid med dyr strøm og økt fokus på energieffektivitet er dette noe man bør se nærmere på for å se om det finnes andre mulige løsninger.

**Styrets innstilling**

Viftene i dagens ventilasjonsanlegg begynner å bli gamle, og dette har det siste året gitt økte kostnader til vedlikehold og utskiftning av defekte vifter. Borettslaget har serviceavtale med Bravida for ventilasjonsanlegget og de har gitt signaler om at det kan nærme seg anbefalt utskiftning av samtlige vifter. Styret er allerede i gang med å se på det og dette arbeidet kan utvides til å utrede muligheten for mer omfattende endringer på ventilasjonsanlegget med mål om redusert varmetap og bedre inneklime. Styret stiller seg bak forslaget og kan utrede muligheter som fremmes ved neste generalforsamling. Bravida har pekt på tette luftekanaler som en mulig kilde til at enkelte beboere opplever kraftig trekk fra sine luftekanaler. Som en del av utredningen ønsker styret å foreta stikkprøver på boenheter for å se etter tette lufteluker.

**Forslag til vedtak:**

Styret utreder muligheter for oppgradering av ventilasjonssystemet med formål om større energieffektivitet og mindre varmetap.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Fjerning av grantre i uterom

Vi eier leilighet i første etasje i 5B, nærmest inngangsparti. Rett utenfor står det et tre som nærmest "lener seg" inn på vår balkong. Vi har tidligere bedt om at denne fjernes fordi den i stor grad "forurenser" vår balkong i tillegg til at den skjermer for sol. Det kan se ut til at den for hvert år heller mer og mer inn mot blokka / balkongen, og vi har stadig barnåler, støv og skitt fra treet som havner på balkongen. Vi kan heller ikke forstå at et så stort tre skal stå så nær blokka.

**Styrets innstilling**

Styret er positive til forslaget om fjerning av grantre.

**Forslag til vedtak:**

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Seksjonering av andel 202.

Fremmet av: Kristin Berggren

Jeg ønsker å fremme et ønske om å seksjonere min andel 202 i Sinsenveien 9. Det er en 40+20 m<sup>2</sup>-løsning, hvor hybelen leies ut pr dags dato, men som jeg ønsker å selge på sikt.

Refererer til generalforsamlingen i 2020 hvor to andelseiere søkte om akkurat dette og fikk det godkjent, og jeg ser ingen grunn til at det ikke skal kunne godkjennes igjen.

Argumentet for å seksjonere andelen, er at jeg ønsker fortsette å bo der selv men ikke ønsker fortsette med utleie lengre men heller selge den minste andelen. Jeg ser også verdien av at flest mulig eier sin andel i motsetning til å leie, da det skaper et reelt eierforhold og dermed at beboere mest sannsynlig vil få et sterkere ønske om å ta vare på både bolig og fellesområder samt at det vil skape et mer stabilt og godt naboskap.

Andel 202 ønsker å seksjonere sin andel. Slik seksjonering må godkjennes av generalforsamling. Andel 202 er type L, 60 kvadratmeter inklusive 20 kvadratmeter hybel. Etter seksjonering vil andelene være som følger:

Andel 202: 40 kvadratmeter, Sinsenveien 9,

Ny andel: 20 kvadratmeter, Sinsenveien 9 .

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, tilsvarende som for våre eksisterende andeler på 40 og 20 kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 4200 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 105.000 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 andelseierne klarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m<sup>2</sup> andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. 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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 447 758,-. Styrehonoraret er KPI-justert fra forrige periode.

Godtgjørelse for valgkomite kr 6.000,-.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 447 758,-. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 6000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Valg av tillitsvalgte

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder: Mathias Iversen - Sinsenveien 7 (Valgt til 2025)

Styremedlem: Stein-Helge Eide - Sinsenveien 7 (Valgt til 2025)

Styremedlem: Karina Lindin - Sinsenveien 7 (På valg)

Styremedlem: William Magnor - Sinsenveien 5 A (Valgt til 2025)

Styremedlem: Sindre Vaseng Skaldehaug - Sinsenveien 9 (På valg)

Varamedlem: Jonas Blavik Bjørnes - Sinsenveien 9 (På valg)

Varamedlem: Anette Schneider - Sinsenveien 5 B (På valg)

Varamedlem: Henry Tran - Sinsenveien 5 B (På valg)

Varamedlem: Sigurd Nygaard Wathne - Sinsenveien 5 A (På valg)

### Om valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteen tok først et møte med styreleder for å få et inntrykk av hvordan det sittende styret fungerer. Vi fikk også en god orientering om hvilke personlige egenskaper og kvalifikasjoner styreleder mente burde vektlegges. Valgkomiteen hadde siden fysiske møter med fem forskjellige interesserte beboere og noe kontakt med nysgjerrige beboere også utover dette. Fire av de interesserte beboerne opprettholdt sine kandidatur.

Valgkomiteen har lagt avgjørende vekt på kandidater med høy arbeidskapasitet, som tilrettelegger for og bidrar til at styret kan løse sine løpende arbeidsoppgaver tilfredsstillende. Videre har valgkomiteen sett etter selvstendige problemløserer, som kan løse borettslaget igjennom pågående og ventet kommende prosjekter. Avslutningsvis har valgkomiteen innstilt to av sine egne medlemmer som varamedlemmer til styret, for å oppnå det vedtektsfestede antall varamedlemmer.

### Kandidatene er:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

John Ommund Syvertsen

### Valgkomiteens innstilling:

Karina Lindin innstilles som styremedlem

John Ommund Syvertsen innstilles som styremedlem

Arnt Olav Foseide innstilles som varamedlem

Mashal Hussain innstilles som varamedlem

Anette Schneider innstilles som varamedlem

Sigurd Wathne innstilles som varamedlem

### Om kandidatene:

Arnt Olav Foseide:



Jeg er interessert i å stille som kandidat til styreverv. Jeg er 46 år, jobber som kokk og med oversetting av tekster. Tidligere var jeg journalist i mange år. Har bodd i Sinsenveien 9 i 18 år, og tidligere vært med i styret i to år, som var en god erfaring som gav meg mye. Liker godt hvor variert arbeidet er.

#### **Mashal Hussain:**

Jeg ønsker å bli en del av styrevervet fordi jeg ønsker å engasjere meg mer i å utgjøre en forskjell for borettslaget, på en positiv og betydningsfull måte. Jeg har aldri vært del av styret i et borettslag på noe som helst vis, men ønsker nå å ta del og lære meg måten borettslag blir styrt på.

Jeg jobber som en programmerer (It-utvikler) og da jobber jeg stort sett i team. Gjennom mine 5 år i arbeidsmarkedet har jeg utviklet en evne til å jobbe effektivt med andre og kommunisere klart og tydelig med ulike interessenter. Jeg er flink til å lytte til andres synspunkter, ta hensyn til ulike perspektiver og jobbe for å løse utfordringer og uenigheter på en konstruktiv måte.

Jeg tror at målet til styret skal være med på å bidra til å utvikle et bærekraftig, effektivt og trivelig borettslag, for å gjøre det et attraktivt sted å bo i mange år fremover.

#### **Karina Lindin:**

Jeg er 30 år og har bodd i Sinsenveien siden 2021. Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem. Jeg har vært i styret i to år.

Jeg jobber til vanlig som miljøterapeut i Oslo kommune og er vant til å sette meg inn i ulike problemstillinger og se på de fra ulike perspektiv. Grunnen til at jeg ønsker å sitte i styret er at det er her vi bor, og bruker mye av tiden vår. Jeg synes Carl Berner Terrasser Borettslag skal være en trygg plass å bo uavhengig om man leier eller eier.

Jeg er veldig motivert for å sitte to år til i styret og bidra til å opprettholde godt bomiljø.

#### **John Ommund Syvertsen:**

52 år gammel. Flyttet til dette borettslaget i 2011, og har benyttet min leilighet som pendlerhybel knyttet til arbeid andre steder i landet. Hadde planer om å flytte fra borettslaget i sommer, men fant istedenfor ut at jeg ville kjøpe en litt større leilighet i Sinsenveien 9 og blir derfor værende her.

Jeg har utdannelse fra Forsvaret, Befalsskole, Krigsskole og Stabsskole, hvor jeg også jobbet fra 1991 til 2007. Videre har jeg utdannelse fra Hærens Ingeniørhøyskole og en master i Industriell økonomi og teknologiledelse fra Universitetet i Agder.

I årene fra 2007, hvor jeg jobbet i Forsvarsbygg, så hadde jeg ulike roller fra prosjektleder, prosjektsjef og siste 6 årene som prosjektdirektør hvor jeg hadde ansvaret for byggeprosjekter for Luftforsvaret hvor de største investeringene ble gjort på Ørlandet (F35) og Evenes (P8 Poseidon). Startet i Statsbygg sommeren 2022 hvor jeg nå sitter som prosjekteier og har bla myndighetskontakt med Klima-miljødepartementet, Nærings- og fiskeridepartementet og Kulturdepartementet knyttet til flere byggeprosjekter.

Har tidligere vært styremedlem i idrettslag på hjemstedet mitt samt styremedlem i lokale idrettsanlegg.

Det jeg ønsker å bidra til med mitt styreverv er å fortsatt bidra til at det skal være et attraktivt sted å bo. Er opptatt av løsninger som gjør hverdagen enklere for beboere og at kostnader blir best mulig benyttet samt at beboerne får kostnadseffektive løsninger og derigjennom økt boligverdi og reduserte kostnader.

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Karina Lindin (46 stemmer)

John Ommund Syvertsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

John Ommund Syvertsen

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Arnt Olav Foseide (35 stemmer)

Mashal Hussain (43 stemmer)

Anette Schneider (40 stemmer)

Sigurd Wathne (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

Anette Schneider

John Ommund Syvertsen

Sigurd Wathne





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5546  
Carl Berner Terrasser Brlaget

## Velkommen til årsmøte i Carl Berner Terrasser Brlaget

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. 16:00 og lukker 30. juni kl. 16:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### 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. Oppgradering av takterrasser
6. Nytt callinganlegg
7. Montering av solcellepanel
8. Ventilasjonsanlegg og energisparing
9. Fjerning av grantre i uterom
10. Seksjonering av andel 202.
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Carl Berner Terrasser Brlaget

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 er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Bull Hove 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

3 av 37

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport.pdf

Sak 5

## Oppgradering av takterrasser

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at styret skulle utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud, som skulle legges frem for neste generalforsamling for endelig godkjenning.

Vi har i løpet av året vært i kontakt med flere tilbydere, og har etter flere runder valgt å gå videre med tre entreprenører som har vært på stedlig befaring og gitt oss et prisoverslag på hva det vil koste å enten oppgradere eller rehabilitere de 10 takterrassene på totalt 1,200 kvm areal som er fordelt over Sinsenveien 5A, B, 7 og 9.

Bakgrunnen for forslaget var som følger: Våre takterrasser fremstår i dag som lite attraktive, men med et stort potensial for å tilføre verdi og bokvalitet. Nye og rehabiliterte takterrasser hos våre nærmeste naboer gjør det hele enda mer påfallende.

Løpende vedlikehold av ødelagte steinheller har også avdekket at dekke under hellene begynner å få større slitasje-skader. Det er per nå ingen skader på membran, men vi forventer at større vedlikehold uansett vil bli nødvendig i løpet av overskuelig fremtid. Vi står derfor ovenfor et valg der vi kan gjøre en større investering på kortere sikt, fremfor å ha løpende vedlikeholdskostnader og risiko for større skader i fremtiden.

Ønsker dere at vi skal pusse opp/rehabiliterer takterrassene? Vi minner om at det vil uansett påløpe kostnader for nødvendig vedlikehold som styret på sikt må iverksette for å opprettholde en forsvarlig drift av borettslaget. Prisen på rehabilitering/oppgradering kommer til å bli et sted mellom kr 2.000.000 og kr 15.000.000, avhengig av hvilken løsning og tilvalg som velges. Beløpet må lånefinansieres, og gi økt fellesgjeld, dersom vi velger et alternativ som overgår kun nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling

Grunnet den store kostnaden tilknyttet et så omfattende prosjekt anbefaler styret at vi engasjerer OBOS Prosjekter til kvalitetssikring av eksisterende tilbud og, om nødvendig, innhenting av flere tilbud før endelige alternativer legges frem til avstemning digitalt på en ekstraordinær generalforsamling. Styret har benyttet seg av OBOS Prosjekter tidligere og har god erfaring med dette. OBOS Prosjekt har erfaring med tilsvarende prosjekter og de har kompetanse for å kunne organisere, vurdere og gjennomføre et såpass omfattende prosjekt.

4 av 37

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av takterrasser
- Mot Oppgradering av takterrasser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ramme på kr 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, som vil kvalitetssikre tilbud og, om de ser det som nødvendig, innhente nye tilbud før vi legger frem et endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på en ekstraordinær generalforsamling. I denne rammen ligger også kostnader til prosjektledelse, dersom vi går for full rehabilitering. Kostnadene vil bli mye lavere dersom vi ved en ekstraordinær generalforsamling vedtar å ikke gå videre med prosjektet.
2. Ramme på kr 5.000.000 eks mva til enkel oppgradering og vedlikehold. Dette forslaget innebærer fjerning av takheller, legge ny membran og montering av terrassebord som erstatning for dagens steinheller.
3. Ramme på kr 15.000.000 eks mva. til en total rehabilitering. Dette alternativet innebærer at alle terrassene rives ned til bærende betong før de bygges opp igjen med ny membran, vedlikeholdsfrie terrassebord som erstatning for dagens steinheller samt utskiftning av dagens rekkverk med glassrekkverk.

---

Sak 6

## Nytt callinganlegg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dagens callinganlegg i nr 5B, 7 og 9 er gammelt, tidvis ute av funksjon, og uten mulighet for å legge til nye beboere eller endre navn på ringeklokkene. Styret har sett på flere mulige løsninger og foreslår installasjon av Unloc Doorbell i en prøveperiode på 1 år. Unloc Doorbell fremkommer som det rimeligste alternativet til callinganlegg med video, samtidig som det fordelaktig kan monteres uten at eksisterende anlegg frakobles eller fjernes. Ettersom Unloc Doorbell er telefonbasert fjerner dette behovet for demontering av eksisterende anlegg. Tilbudet på montering er uten bindingstid, og styret ønsker derfor å montere Unloc Doorbell i en prøveperiode på 1 år før det avgjøres om løsningen skal videreføres permanent eller om annen løsning er ønskelig. Ettersom borettslaget allerede har Unloc på alle ytterdører, og beboere har mulighet for å montere Unloc-lås i sine leilighetsdører, vil callinganlegg på samme plattform/app flytte borettslaget i retning av et mer helhetlig nøkkelssystem.

Unloc Doorbell fungerer slik at besøkende skanner en QR-kode ved inngangsdøren for å få opp liste over beboere. Beboer får oppringing med videooverføring på sin telefon og åpner døren direkte fra telefonen. Dersom beboer ikke har smarttelefon vil beboer motta en vanlig telefonoppringning og kan taste 1 for å åpne døren.

Installasjonskostnaden er kroner 5 000 per oppgang og løpende driftskostnader er deretter 690,- per måned, per oppgang. For alle de 3 aktuelle blokkene gir dette en total installasjonskostnad på 15 000 og deretter 24 840,- i årlige driftskostnader.

Kostnaden vil dekkes med borettslagets eksisterende midler.

Demo av tjenesten kan sees på <https://unloc.app/no/doorbell>.

## Styrets innstilling

Forslaget kommer fra styret og styret mener Unloc Doorbell er et godt og rimelig alternativ til dagens callinganlegg. Samtidig påpekes det at dagens anlegg vil bestå slik det nå er og Unloc Doorbell vil installeres i tillegg.

## Forslag til vedtak

Unloc Doorbell installeres i blokk 5B, 7 og 9 for en prøveperiode på 1 år.

---

Sak 7

## Montering av solcellepanel

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Etter vedtak på forrige årsmøte har styre innhentet tilbud på montering av solcellepanel på takene i borettslaget i den hensikt å redusere fremtidige energikostnader. Tak og membran på blokkene har i den sammenheng vært inspisert og har fortsatt noen år forventet gjenværende levetid. Et solcelleanlegg har derimot en forventet levetid på 30-40 år og det vil derfor være nødvendig å rehabilitere tak før solcelleanlegg kan monteres.

Ved montering av solcellepanel på samtlige tak (totalt 196 paneler) vil vi kunne forvente en årlig produksjon på ca. 73 000 kWh. Til sammenligning er forbruket til borettslagets fellesområder ca. 90 000 kWh/år og forbruket til leilighetene på ca. 1,6 millioner kWh/år.

Styret har undersøkt muligheten for tilskudd fra Enova, men solcelleanlegg er ikke energieffektivt nok til at vi kvalifiserer til noen støtte. Det er dog varslet at Oslo kommune skal etablere et tilskudd som dekker inntil 20% av kostnadene for solcelleanlegget, men ettersom støtteordningen enda ikke er på plass er dette ikke noe vi kan legge til grunn da vi ikke vet hvilke krav som vil følge ordningen.

Total kostnad for montering av solcelleanlegg estimeres til ca. 2 050 000,-. Og anlegget vil med dagens strømprisnivå ha en nedbetalingstid på ca. 14 år.

Dersom vi skal montere det vil det utløse behov for rehabilitering av tak i forkant av montering og dette tas det ikke høyde for i estimert nedbetalingstid. Ny membran og montering av nye beslag på taket er estimert å koste ca. 2 millioner kroner, men vil være nødvendig for å sikre at vi har et tak som holder i mesteparten av solcelleanleggets levetid.

Dersom vi ikke monterer solcelleanlegg vil det i fremtiden holde med enkel rehabilitering av takene, som inkluderer blant annet å gå over alle skjøter med tjære, gjennomgang og nødvendig utbedring av eksisterende blikk og beslag, reimpregnering av takpapp, og ny silikon på piper. Dette har en estimert kostnad på 350 000 og gir taket forlenget levetid med 10-15 år. Dette er dog ikke noe som må gjøres umiddelbart, men kan gjøres på sikt dersom det ikke monteres solcelleanlegg.

## Styrets innstilling

Solcelleanlegget vil fremskynde behovet for rehabilitering av tak og den totale investeringen vil derfor havne på omtrent fire millioner kroner. Med dagens strømprisnivå vil dette gi en total nedbetalingstid på ca. 28 år. Dersom vi kvalifiserer til tilskudd på 20% fra Oslo kommune vil dette kun beregnes ut fra solcellekostnaden og gi en estimert total kostnad på 3,6 millioner kroner. Styret ønsker at vi utsetter en eventuell investering i

solcelleanlegg og at saken eventuelt tas opp igjen når tak i fremtiden må rehabiliteres. Slik situasjonen er i dag er det også andre tiltak under utredning som vil være mye mer energieffektive og ha påfølgende kortere nedbetalingstid.

Borettslaget har mulighet til å dekke investering i solcellepanel gjennom oppsparte midler, men foreslår heller at disse midlene prioriteres til mer energieffektive løsninger.

#### Forslag til vedtak

Styret får innvilget ramme på 4,1 millioner til investering i solcelleanlegg og nødvendig rehabilitering av tak som følge av investering i solcelleanlegg

---

Sak 8

### Ventilasjonsanlegg og energisparing

#### Forslag fremmet av:

Gine Alida Ellingsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I mange av leilighetene er det i både stue og soverom luftventiler som er en del av ventilasjonssystemet. På vinteren er disse kilde til stort tap av varme. "Løsningen" per nå er at man må ha på varmovnen foran, slik at det skal sive mindre varmluft ut og for å holde temperaturen oppe. Dette er ikke en god løsning, verken økonomisk sett for den enkelte eller for klimaet. På grunn av høye strømpriser er det nok mange som har forsøkt å dekke til ventilene for å holde varmen. Dette skaper problemer for naboleilighetene som får større trekk, samt at ventilasjonssystemet ikke får fungere som det skal i den enkelte leiligheten.

I en tid med dyr strøm og økt fokus på energieffektivitet er dette noe man bør se nærmere på for å se om det finnes andre mulige løsninger.

#### Styrets innstilling

Viftene i dagens ventilasjonsanlegg begynner å bli gamle, og dette har det siste året gitt økte kostnader til vedlikehold og utskiftning av defekte vifter. Borettslaget har serviceavtale med Bravida for ventilasjonsanlegget og de har gitt signaler om at det kan nærme seg anbefalt utskiftning av samtlige vifter. Styret er allerede i gang med å se på det og dette arbeidet kan utvides til å utrede muligheten for mer omfattende endringer på ventilasjonsanlegget med mål om redusert varmetap og bedre inneklime. Styret stiller seg bak forslaget og kan utrede muligheter som fremmes ved neste generalforsamling. Bravida har pekt på tette luftekanaler som en mulig kilde til at enkelte beboere opplever kraftig trekk fra sine luftekanaler. Som en del av utredningen ønsker styret å foreta stikkprøver på boenheter for å se etter tette lufteluker.

#### Forslag til vedtak

Styret utreder muligheter for oppgradering av ventilasjonssystemet med formål om større energieffektivitet og mindre varmetap.

Sak 9

### Fjerning av grantre i uterom

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi eier leilighet i første etasje i 5B, nærmest inngangsparti. Rett utenfor står det et tre som nærmest "lener seg" inn på vår balkong. Vi har tidligere bedt om at denne fjernes fordi den i stor grad "forurenser" vår balkong i tillegg til at den skjermer for sol. Det kan se ut til at den for hvert år heller mer og mer inn mot blokka / balkongen, og vi har stadig barnåler, støv og skitt fra treet som havner på balkongen. Vi kan heller ikke forstå at et så stort tre skal stå så nær blokka.

#### Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om fjerning av grantre.

#### Forslag til vedtak

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

---

Sak 10

### Seksjonering av andel 202.

#### Forslag fremmet av:

Kristin Berggren

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme et ønske om å seksjonere min andel 202 i Sinsenveien 9. Det er en 40+20 m<sup>2</sup>-løsning, hvor hybelen leies ut pr dags dato, men som jeg ønsker å selge på sikt.

Refererer til generalforsamlingen i 2020 hvor to andelseiere søkte om akkurat dette og fikk det godkjent, og jeg ser ingen grunn til at det ikke skal kunne godkjennes igjen.

Argumentet for å seksjonere andelen, er at jeg ønsker fortsette å bo der selv men ikke ønsker fortsette med utleie lengre men heller selge den minste andelen. Jeg ser også verdien av at flest mulig eier sin andel i motsetning til å leie, da det skaper et reelt eierforhold og dermed at beboere mest sannsynlig vil få et sterkere ønske om å ta vare på både bolig og fellesområder samt at det vil skape et mer stabilt og godt naboskap.

Andel 202 ønsker å seksjonere sin andel. Slik seksjonering må godkjennes av generalforsamling. Andel 202 er type L, 60 kvadratmeter inklusive 20 kvadratmeter hybel. Etter seksjonering vil andelene være som følger:

Andel 202: 40 kvadratmeter, Sinsenveien 9,

Ny andel: 20 kvadratmeter, Sinsenveien 9 .

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, tilsvarende som for våre eksisterende andeler på 40 og 20 kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 4200 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 105.000 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 andelseierne klarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m<sup>2</sup> andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. 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 11

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 447 758,-. Styrehonoraret er KPI-justert fra forrige periode.

Godtgjørelse for valgkomite kr 6.000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 447 758,-. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 6000,-.

---

Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte

9 av 37

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder: Mathias Iversen - Sinsenveien 7 (Valgt til 2025)

Styremedlem: Stein-Helge Eide Sinsenveien 7 (Valgt til 2025)

Styremedlem: Karina Lindin - Sinsenveien 7 (På valg)

Styremedlem: William Magnor - Sinsenveien 5 A (Valgt til 2025)

Styremedlem: Sindre Vaseng Skaldehaug -Sinsenveien 9 (På valg)

Varamedlem: Jonas Blavik Bjørnes - Sinsenveien 9 (På valg)

Varamedlem: Anette Schneider - Sinsenveien 5 B (På valg)

Varamedlem: Henry Tran - Sinsenveien 5 B (På valg)

Varamedlem: Sigurd Nygaard Wathne - Sinsenveien 5 A (På valg)

#### Om valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteen tok først et møte med styreleder for å få et inntrykk av hvordan det sittende styret fungerer. Vi fikk også en god orientering om hvilke personlige egenskaper og kvalifikasjoner styreleder mente burde vektlegges. Valgkomiteen hadde siden fysiske møter med fem forskjellige interesserte beboere og noe kontakt med nysgjerrige beboere også utover dette. Fire av de interesserte beboerne opprettholdt sine kandidatur.

Valgkomiteen har lagt avgjørende vekt på kandidater med høy arbeidskapasitet, som tilrettelegger for og bidrar til at styret kan løse sine løpende arbeidsoppgaver tilfredsstillende. Videre har valgkomiteen sett etter selvstendige problemløserer, som kan løse borettslaget igjennom pågående og ventet kommende prosjekter. Avslutningsvis har valgkomiteen innstilt to av sine egne medlemmer som varamedlemmer til styret, for å oppnå det vedtektsfestede antall varamedlemmer.

#### Kandidatene er:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

John Ommund Syvertsen

#### Valgkomiteens innstilling:

Karina Lindin innstilles som styremedlem

John Ommund Syvertsen innstilles som styremedlem

Arnt Olav Foseide innstilles som varamedlem

Mashal Hussain innstilles som varamedlem

Anette Schneider innstilles som varamedlem

Sigurd Wathne innstilles som varamedlem

#### Om kandidatene:

10 av 37

#### Arnt Olav Foseide:

Jeg er interessert i å stille som kandidat til styreverv. Jeg er 46 år, jobber som kokk og med oversetting av tekster. Tidligere var jeg journalist i mange år. Har bodd i Sinsenveien 9 i 18 år, og tidligere vært med i styret i to år, som var en god erfaring som gav meg mye. Liker godt hvor variert arbeidet er.

#### Mashal Hussain:

Jeg ønsker å bli en del av styrevervet fordi jeg ønsker å engasjere meg mer i å utgjøre en forskjell for borettslaget, på en positiv og betydningsfull måte. Jeg har aldri vært del av styret i et borettslag på noe som helst vis, men ønsker nå å ta del og lære meg måten borettslag blir styrt på.

Jeg jobber som en programmerer (It-utvikler) og da jobber jeg stort sett i team. Gjennom mine 5 år i arbeidsmarkedet har jeg utviklet en evne til å jobbe effektivt med andre og kommunisere klart og tydelig med ulike interessenter. Jeg er flink til å lytte til andres synspunkter, ta hensyn til ulike perspektiver og jobbe for å løse utfordringer og uenigheter på en konstruktiv måte.

Jeg tror at målet til styret skal være med på å bidra til å utvikle et bærekraftig, effektivt og trivelig borettslag, for å gjøre det et attraktivt sted å bo i mange år fremover.

#### Karina Lindin:

Jeg er 30 år og har bodd i Sinsenveien siden 2021. Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem. Jeg har vært i styret i to år.

Jeg jobber til vanlig som miljøterapeut i Oslo kommune og er vant til å sette meg inn i ulike problemstillinger og se på de fra ulike perspektiv. Grunnen til at jeg ønsker å sitte i styret er at det er her vi bor, og bruker mye av tiden vår. Jeg synes Carl Berner Terrasser Borettslag skal være en trygg plass å bo uavhengig om man leier eller eier.

Jeg er veldig motivert for å sitte to år til i styret og bidra til å opprettholde godt bomiljø.

#### John Ommund Syvertsen:

52 år gammel. Flyttet til dette borettslaget i 2011, og har benyttet min leilighet som pendlerhybel knyttet til arbeid andre steder i landet. Hadde planer om å flytte fra borettslaget i sommer, men fant istedenfor ut at jeg ville kjøpe en litt større leilighet i Sinsenveien 9 og blir derfor værende her.

Jeg har utdanning fra Forsvaret, Befalsskole, Krigsskole og Stabsskole, hvor jeg også jobbet fra 1991 til 2007. Videre har jeg utdanning fra Hærens Ingeniørhøyskole og en master i Industriell økonomi og teknologiledelse fra Universitetet i Agder.

I årene fra 2007, hvor jeg jobbet i Forsvarsbygg, så hadde jeg ulike roller fra prosjektleder, prosjektsjef og siste 6 årene som prosjektdirektør hvor jeg hadde ansvaret for byggeprosjekter for Luftforsvaret hvor de største investeringene ble gjort på Ørlandet (F35) og Evenes (P8 Poseidon). Startet i Statsbygg sommeren 2022 hvor jeg nå sitter som prosjekteier og har bla myndighetskontakt med Klima-miljødepartementet, Nærings- og fiskeridepartementet og Kulturdepartementet knyttet til flere byggeprosjekter.

Har tidligere vært styremedlem i idrettslag på hjemstedet mitt samt styremedlem i lokale idrettsanlegg.

Det jeg ønsker å bidra til med mitt styreverv er å fortsatt bidra til at det skal være et attraktivt sted å bo. Er opptatt av løsninger som gjør hverdagen enklere for beboere og at kostnader blir best mulig benyttet samt at beboerne får kostnadseffektive løsninger og derigjennom økt boligverdi og reduserte kostnader.

#### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Ommund Syvertsen
- Karina Lindin

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Schneider
  - Arnt Olav Foseide
  - Mashal Hussain
  - Sigurd Wathne
-



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mathias Iversen	Sinsenveien 7
Styremedlem	Stein-Helge Eide	Sinsenveien 7
Styremedlem	Karina Lindin	Sinsenveien 7
Styremedlem	William Magnor	Sinsenveien 5 A
Styremedlem	Sindre Vaseng Skaldehaug	Sinsenveien 9
Varamedlem	Jonas Blavik Bjørnes	Sinsenveien 9
Varamedlem	Anette Schneider	Sinsenveien 5 B
Varamedlem	Henry Tran	Sinsenveien 5 B
Varamedlem	Sigurd Nygaard Wathne	Sinsenveien 5 A

### Generelle opplysninger om Carl Berner Terrasser Brlaget

Borettslaget består av 237 andelsleiligheter.

Carl Berner Terrasser Brlaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986841709, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 98

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### 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 forestås 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 å installere varmpumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva. (se sak 7 i årsrapporten for 2023). Dette vedtaket har ikke blitt gjennomført, grunnet at prosjektet viste seg å bli betraktelig mye dyrere enn den vedtatte kostnadsrammen, i tillegg til at vi har møtt på flere tekniske hindringer. Under følger en detaljert redegjørelse.

Da innkallingen til årsmøtet 2023 ble skrevet forelå det ikke et konkret tilbud på varmpumpesentral, men et estimat på 2 006 250,- inkl. mva. basert på en energianalyse utført av Energihuset. På samme tid som årsmøtet 2023 ble avholdt mottok styret et tilbud fra NeoTemp, og deres medleverandør Varmesystemer AS, på 2 495 000,- inkl. mva. På årsmøtet 2023 ble det også vedtatt "Øvrig Energooptimalisering", ref. sak 8, som innebar "Forbedret energimåling og styring for varmekabler, taks luk og oppvarming i fellesområder" og "Utskifting av elektrisk snøsmelleanlegg til vannbårent snøsmelleanlegg ved garasjeport". Disse tiltakene var, slik de var fremlagt, avhengige av en varmpumpesentral for å bli gjennomført. Styret tok derfor kontakt med NeoTemp, etter årsmøtet 2023, for å få et oppdatert tilbud som også inkluderte de to ekstra tiltakene i sak 8 da styret var i den oppfatning at man kunne redusere totalkostnaden ved å gjøre alt under samme prosjekt.

NeoTemp og medleverandør Varmesystemer AS kom i september 2023 tilbake med et revidert tilbud. Dette var på 3 470 275,- for varmpumpesentralene, uten de ekstra tiltakene fra sak 8. Det reviderte tilbudet utgjorde en prisøkning på omtrent 40% og var nesten en million kroner høyere enn den vedtatte kostnadsrammen. På grunn av økningen i kostnad og omfang besluttet styret å engasjere OBOS Prosjekt for å få tilbudet gjennomgått av fagkyndige, i tillegg til innhenting av flere tilbud. Etter befaringen i borettslaget oktober 2023 anbefalte OBOS Prosjekt å gjennomføre en grundigere kravspesifikasjon av prosjektet før flere tilbud skulle innhentes.

Ved utgangen av oktober 2023 ble styret kjent med at personen som hadde utført energianalysen fra Energihuset er den samme personen som nå er selger i NeoTemp, og som har utarbeidet tilbudet deres. Vedkommende hadde sluttet i Energihuset og skulle begynne i NeoTemp da energianalysen ble gjennomført, og utregningen gjort av Energihuset var basert på effektivitetsgrad og spesifikasjoner på NeoTemps varmpumpesentral. Energihuset ble opprinnelig engasjert som en uavhengig rådgiver for å anbefale energibesparende tiltak. Energianalysen vurderte energibesparelse opp mot kostnadene for hvert av de foreslåtte tiltakene. I denne situasjonen var det vanskelig for styret å se på energianalysen som uavhengig, og Energihuset ble derfor kontaktet om saken. Energihuset valgte å sende en ny person på befaring, gjennomgå eksisterende beregningsgrunnlag og revidere energianalysen, for egen kostnad. Befaring ble gjennomført, og i januar 2024 kom Energihuset tilbake med en revidert energianalyse der den estimerte kostnaden for varmpumpesentral ble økt til 3 500 000,- inkl. mva, altså 74% høyere enn forrige estimat. Estimaten for energibesparelse var også noe redusert. Ut ifra den reviderte energianalysen ser likevel prosjektet lønnsomt ut, med en nedbetalingstid på 2,6 til 5,7 år med en strømpris på hhv. 170 og 50 øre/kWh.

Basert på de oppdaterte lønnsomhetsberegningene i energianalysen besluttet styret å engasjere OBOS Prosjekt for å utarbeide en beskrivelse av prosjektet, samt innhenting og vurdering av tilbud fra flere leverandører, inkludert NeoTemp, som skulle legges frem på årsmøtet 2024. OBOS Prosjekt ble engasjert ved månedsskiftet januar-februar 2024.

Gjennom befaringer, møter med leverandører og ytterligere gjennomgang av tilbud fra NeoTemp har det blitt avdekket flere tekniske utfordringer. NeoTemp sitt tilbud, og rapporten fra Energihuset, tar utgangspunkt i å plassere varmpumper inne i garasjene. Dette skulle gi meget god energieffektivitet ved å utnytte den høye grunntemperaturen i garasjen, samt gi fordelene av tørrere luft i garasjene. OBOS Prosjekt var i kontakt med andre leverandører som ikke ønsket å gi tilbud på tilsvarende løsning, da de mente at varmpumpene ikke kunne stå i garasjen grunnet for lav lufttilførsel. For lav lufttilførsel kan føre til kuldegrader i garasjen på vinterstid og medfølgende skade på blant annet rørsystem. OBOS Prosjekt har rådet oss til å ikke plassere utedelene utenfor byggene på grunn av støy, noe som er bekreftet av andre leverandører som har vært på befaring. Andre leverandører har ikke ønsket å gi tilbud på varmpumpesentral på grunn av de tekniske utfordringene nevnt over og Neotemp har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på at deres utendørsentral vil holde et akseptabelt støynivå. Styret besluttet derfor, i samråd med OBOS Prosjekt, å få gjennomført en måling av luftgjennomstrømning i garasjen. Denne målingen ble gjennomført i april 2024 og viste at tilførselen av luft var for lav til installering av skissert varmpumpeanlegg. Det undersøkes per nå om varmpumpene likevel kan plasseres utendørs, men det sees på som lite trolig.

OBOS Prosjekt har anbefalt oss å innhente tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann, som en alternativ og fullgod løsning, og dette arbeidet er i gang. En slik løsning gir normalt omtrent samme besparelse og et anlegg med lenger levetid, men kostnad er normalt noe høyere. Styret og våre rådgivere har allerede innhentet to tilbud på denne løsningen og vil fortsette arbeidet med kvalitetssikring av tilbudene. Når en anbefalt løsning er klar, kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling. Styret er i den oppfatning at vi nå er på vei mot en løsning som både gir god energieffektivitet og er godt egnet til vårt borettslag.

Som følge av at varmpumpesentral ikke er montert har det heller ikke vært mulig å montere vannbårent snøsmelteanlegg i garasjeanlegg, men det ble før vinteren montert ny, kostnadsbesparende, styring av eksisterende anlegg i begge garasjeinnkjøringer. Det ble også under forrige årsmøte vedtatt investering i ny sykkelbod med adgangskontroll, forutsatt innvilget støtte på 20% fra Oslo kommune. Styret innhentet tilbud på dette, men ved søknad hadde Oslo kommune brukt opp tilskuddsrammen for 2023 og tilskuddsordningen er i dag avvirket.

I forbindelse med oppsigelse av Telia, som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2023 har styret forlenget den eksisterende avtalen med NextGentel som gir beboere mulighet for å installere fibernett uten installasjonskostnad til 199,- per måned.

Annet vedlikehold av en viss betydning inkluderer blant annet rehabilitering av flere ytterdører grunnet rustskader, større vedlikeholdsarbeid av grøntområder, samt en omfattende reparasjon av heis i nr 7. Røykvarslerer nærmer seg behov for utskiftning iht. leverandør- og myndighetsanbefaling og styret startet i vår utredning av nytt brannvarslingssystem og innhenting av tilbud.

Styret har også gjennomgått borettslagets løpende avtaler i forsøk på å kutte kostnader og har blant annet som følge av forhandling og bytte av forsikringsleverandør redusert kostnader med 171 900 kroner.

## MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

Styret har hatt 9 styremøter det siste året. Ut over dette har styret kontinuerlig samarbeidet om den løpende driften gjennom mer uformelle kanaler. Styret har også hatt utstrakt møtevirksomhet med borettslagets samarbeidspartnere og leverandører. Styret har i løpet av høsten 2023 samarbeidet med forretningsfører for utarbeidelse av budsjett for 2024.

Styret har godkjent 20 nye andelseiere i løpet av 2023.

Det har vært meldt inn to bygningskader på borettslagets forsikring, en påkjørsel av garasjeport samt lekkasje i en leilighet som førte til omfattende skader også videre nedover i bygningsmassen i nr. 9. Skadene er nå utbedret. Ellers har det vært flere tilfeller av tagging på utsiden av bygget og uvedkommende som har frekventert i både garasjeområde og på takterrasser, som igjen har resultert i både tyveri og hærverk. Styret vil minne om at beboere ikke må slippe fremmede inn i garasje eller inngangsdør.

Styret har i løpet av kalenderåret 2023 mottatt og behandlet ca. 700 henvendelser til [styret@carlberner.net](mailto:styret@carlberner.net), ca. 600 beboerhenvendelser via Vibbo, samt et hundretalls telefonhenvendelser. Styret ønsker fremover at alle beboere benytter seg av Vibbo som primær kanal for henvendelser til styret. Dette forenkler oppfølging og gir redusert svartid. Styret har gjennom 2023 også kontrollert og betalt 256 fakturaer på borettslagets vegne.

## FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV

Styret har innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold. Neste store, planlagte, tiltak vil være impregnering av balkonger i 2025.

## 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. Det har i 2023 også vært noen problemer med callinganlegg i 5B, 7 og 9 og styret har utredet mulighet for nytt anlegg og legger frem forslag for generalforsamlingen. Det er også montert nye mottakere i garasjeanlegget slik at det kan bestilles bedre og rimeligere portåpnere av andelseiere med garasjeplass.

## 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. Styret har startet innhenting av tilbud på ny infrastruktur til elbillading, som blant annet forenkler og reduserer kostnader for installasjon av elbillader og muliggjør systemlading. Det hentes inn flere tilbud, og det ses samtidig på mulighet for flåtestyringsløsning for lastbalansering slik at man kan kutte effekttopper og digitalisere måleravlesning.

### HEISANLEGGET

Heisanleggets driftsstabilitet er sterkt påvirket av beboernes bruk av heisene. Det har blitt gjennomført større arbeid på heisen i nr. 7 i grunnet slitasje, og det har vært 1 driftsstans grunnet hærverk i 2023. Mesteparten av arbeidet på heisene har vært dekket av borettslagets serviceavtale, men borettslaget har hatt ekstraordinære reparasjon- / utrykningskostnader på kr 8 233,-. Ellers har det vært noen heisstanser i flere oppganger 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.

### Avtrekksvifter

Avtrekksviftene i ventilasjonsanlegget begynner å bli gamle, og det har ført til mye vedlikehold og utskifting av enkeltvifter det siste året. Bytte av vifter enkeltvis er svært dyrt, og styret vil i samråd med kyndige vurdere innhenting av tilbud på utskifting av samtlige vifter. Avhengig av behov, kostnad og omfang er dette en sak som vil legges frem for generalforsamling i 2025

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Carl Berner Terrasser Brlaget.

### Lån

Carl Berner Terrasser Brlaget har lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Styret har vedtok å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.24. Bakgrunnen for endringen var varslede økninger i kommunale avgifter, økt forsikringspremie og at vi må ta høyde for den generelle prisstigningen i samfunnet som berører alle våre innleide tjenester og utgifter.

Grunnet økt lånerente på borettslagets gjeld økte vi innkreving for avdrag/renter med 15% fra 01.01.2024. Rentene økte betraktelig gjennom 2023 og ny innkreving er justert til faktisk terminkostnad for 2024. Skulle rentene synke vil styret redusere denne innkrevingen tilsvarende.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
--	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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. Betyggende 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)

Permeo Dokumentnøkkel: YYE14-ESSES-4EIGU-67SAJ-H55K3-25365

Permeo Dokumentnøkkel: YYE14-ESSES-4EIGU-67SAJ-H55K3-25365

"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

2024-06-07 12:02:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YYEI4-ESSES-4EIGU-67SAJ-H55K3-25365

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

21 av 37

årsrapport.pdf

## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>11 499 217</b>	<b>10 585 480</b>	<b>11 499 217</b>	<b>10 879 853</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 928 407	10 624 283	10 643 377	6 178 751
Tilbakeføring av avskrivning	17 35 775	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -214 650	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -8 146 950	-9 689 393	-10 629 000	-9 591 000
Endring i depositum gjennom året	22 7 000	6 000	7 000	7 000
Innsk. øremerk. bankkto	-228 946	-27 154	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-619 364</b>	<b>913 736</b>	<b>21 377</b>	<b>-3 405 249</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 879 853</b>	<b>11 499 217</b>	<b>11 520 594</b>	<b>7 474 604</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 757 327	12 906 468
Kortsiktig gjeld	-1 877 474	-1 407 251
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 879 853</b>	<b>11 499 217</b>

Vedlegg 1

22 av 37

årsrapport.pdf

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 18 159 908	18 152 928	18 849 000	20 638 374
Vaskeri	10	107 780	67 060	65 000	6 500
Garasjer	11	394 345	435 375	351 000	351 000
Utleieboder	12	277 400	269 650	319 000	319 000
Andre inntekter	3	3 121	5 100	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 942 554</b>	<b>18 930 113</b>	<b>19 584 000</b>	<b>21 373 374</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-54 582	-52 763	-60 500	-60 500
Styrehonorar	5	-381 711	-368 803	-424 123	-430 123
Avskrivninger	17	-35 775	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 541	-19 390	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-5 400	-5 400	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-254 304	-244 490	-260 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-75 632	-351 912	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 101 571	-1 059 656	-800 000	-4 250 000
Forsikringer		-672 537	-623 832	-714 000	-745 000
Kommunale avgifter	9	-2 108 255	-1 388 196	-1 498 000	-1 690 000
Vaskeri	10	0	-78 437	-65 000	-80 000
Garasjer	11	-316 698	-487 343	-351 000	-100 000
Utleieboder	12	-3 684	-9 170	0	0
Energi/fyring		-5 762	-428 454	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 367	-272 257	-311 000	-80 000
Andre driftskostnader	13	-1 240 311	-1 146 191	-1 290 000	-1 325 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 637 129</b>	<b>-6 536 293</b>	<b>-6 349 623</b>	<b>-9 666 623</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 305 424</b>	<b>12 393 820</b>	<b>13 234 377</b>	<b>11 706 751</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	437 474	169 408	110 000	150 000
Finanskostnader	15	-4 814 492	-1 938 945	-2 701 000	-5 678 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 377 018</b>	<b>-1 769 537</b>	<b>-2 591 000</b>	<b>-5 528 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 928 407</b>	<b>10 624 283</b>	<b>10 643 377</b>	<b>6 178 751</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 928 407	10 624 283		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	331 258 776	331 258 776
Tomt		58 352 000	58 352 000
Andre varige driftsmidler	17	8 178 879	8 000 005
Øremerkede bankinnskudd	25	2 993 244	2 764 298
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>400 782 899</b>	<b>400 375 079</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	18	3 282	305
Forskuddsbetalte kostnader		250 884	238 974
Andre kortsiktige fordringer	19	62 955	76 080
Energiavregning		0	66 417
Driftskonto OBOS-banken		1 592 035	1 962 088
Sparekonto OBOS-banken III		10 848 171	10 562 604
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 757 327</b>	<b>12 906 468</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 540 225</b>	<b>413 281 546</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 237*100		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		135 190 196	127 261 789
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>135 213 896</b>	<b>127 285 489</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	151 740 955	159 887 906
Borettsinnskudd	21	116 613 900	116 613 900
Annen langsiktig gjeld	22	8 094 000	8 087 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>276 448 855</b>	<b>284 588 806</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		547 799	451 525
Påløpte renter		498 792	235 847

Påløpte avdrag		643 020	719 879
Energiavregning	23	187 864	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 877 474</b>	<b>1 407 251</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 540 225 413 281 546</b>
---------------------------------	--	--------------------------------

Pantstillelse	24	560 741 995 560 741 995
Garantiansvar		0 0

Oslo, 07.05.2024

Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

Mathias Iversen/s/	Stein-Helge Eide/s/	Karina Lindin/s/
--------------------	---------------------	------------------

William Magnor/s/	Sindre Vaseng Skaldehaug/s/
-------------------	-----------------------------

**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.

**INNEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 873 740
Renter/avdrag	13 284 504
Eiendomsskatt	1 664
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 159 908</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNEKTER**

Salg filter	3 121
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>3 121</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-60 647
Overført garasjeregnskapet	6 065
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-54 582</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 424 123. Kr 42 412 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 727. Kr 1 186 av revisjonshonoraret er overført til garasjeregnskapet.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 205
OBOS Prosjekt AS	-9 302
Fornebu Forvaltning AS	-8 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-75 632</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-142 951
Drift/vedlikehold VVS	-544 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-235 451
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 034
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 101 571</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 757
Vann- og avløpsavgift	-1 152 998
Renovasjonsavgift	-953 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 108 255</b>

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

Vaskeriinntekter	107 780
Rep./vedlikehold	0

**RESULTAT VASKERI 107 780****NOTE: 11****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	351 120
Strømforbruk, elbil	43 225
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>394 345</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-30 612
Drift/vedl.hold	-79 107
Lønninger	-49 077
Administrasjon	-14 570
Elektrisk energi	-29 127
Strømforbruk, elbil	-45 120
Vakthold	-15 085
Vaktmester	-54 000
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-316 698</b>

**SUM GARASJER****77 647****NOTE: 12****UTLEIEBODER**

Inntekter utleieboder	277 400
Drift/vedl.hold	-3 684
<b>Resultat utleieboder</b>	<b>273 716</b>

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

Lokalleie	-3 973
Container	-63 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 165
Lyspærer og sikringer	-2 465
Vaktmestertjenester	-316 736
Vakthold	-286 620
Renhold ved firmaer	-464 559
Snørydding	-58 138
Andre fremmede tjenester	-11 179
Trykksaker	-1 043
Andre kontorkostnader	-17 296
Porto	-9 540
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-1 128
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 240 311</b>



**NOTE: 14****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	363 478
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 799
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>437 474</b>

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

Husbanken, dellån 1	-1 451 039
Husbanken, dellån 2	-797 281
Husbanken, dellån 3	-2 564 247
Andre rentekostnader	-1 925
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 814 492</b>

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

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

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.98

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

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

Garasjeanlegg		
Tilgang 2014	364 245	
Avskrevet tidligere	-364 244	1
Hagemøbler		
Tilgang 2014	126 538	
Avskrevet tidligere	-126 537	1
Kameraanlegg		
Tilgang 2014	48 436	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-48 435	0
Kameraanlegg, nytt i 2023		
Tilgang 2023	214 650	
Avskrevet i år	-35 775	
		178 875
VVS - Teknisk anlegg		
Tilgang 2015	47 445	

Avskrevet tidligere	-47 444	1
Andre bygninger		
Kostpris	515 154	
Avskrevet tidligere	-515 153	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	8 000 000	
		8 000 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>8 178 879</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-35 775****NOTE: 18****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	14 007
Avsatt for tap på krav	-10 725
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>3 282</b>

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil, avregning strømforbruk	45 120
Vaskeriinntekter	17 835
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>62 955</b>

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-79 275 165	
Nedbetalt tidligere	31 301 585	
Nedbetalt i år	1 907 050	
		-46 066 530

Husbanken, dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-52 843 020	
Nedbetalt tidligere	26 244 112	
Nedbetalt i år	1 611 715	
		-24 987 193

Husbanken, dellån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-133 374 590	
Nedbetalt tidligere	48 059 172	
Nedbetalt i år	4 628 186	
		-80 687 232

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-151 740 955</b>
------------------------------------	--	---------------------

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

Opprinnelig 2005	-116 613 900	
------------------	--------------	--

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

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

Depositum nøkler, utleiboder	-94 000	
Andre innskudd	-8 000 000	

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-8 094 000</b>
-----------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Varmtvann, innbetalt akonto, utleieenhet	-404 352	
Varmtvann, innbetalt akonto, hovedleilighet	-917 568	

<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>-1 321 920</b>
----------------------	--	-------------------

**KOSTNADER**

Strøm, varmtvann og felles umålt 2023		1 124 443
---------------------------------------	--	-----------

**SUM KOSTNADER****1 124 443**

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

**SUM ENERGIAVREGNING****-187 864**

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	151 740 955
Påløpte avdrag	643 020
<b>TOTALT</b>	<b>268 997 875</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Vedlikeholdsfond	1 967 234
Garasjefond	1 026 010
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>2 993 244</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8863556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Meldt til styret ved skade, så tar vi det videre.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye varmtvannsmålere. Rehabilitering av flere ytterdører. Reparasjon av heis i nr 7.	Alle boenheter har fått nye digitale varmtvannsmålere fra Ecoguard
2022	Nytt callinganlegg fra Defigo	
2020	AMS-målere, LED lys utskifting	Alle andeler har fått individuell tilkobling til strømmettet med nye AMS-målere. Samtlige LED-lys fra 2015 er utskiftet.
2019	Salto adgangssystem	Skallsikring garasjer og blokker, samt sikring av samtlige bodrom og vaskerom.
2015	Belysning i korridorene - LED lys	
2015	Oppussing av garasjeanlegg	Nytt asfaltbelegg
2015	Imprignering av balkonger	
2015	Bytting av matter	
2013 - 2014	Utskifting av heis - 4 stk	Stipulert kostnad kr 1 700 000
2011	Økning av vedlikeholdsfond	generalforsamlingen vedtok 9. mars 2011 å gi styret fullmakt til å øke vedlikeholdsfondet med 3-4 mnok i løpet av de kommende fire år. Dette for å bygge opp midler til antatt vedlikeholdsbehov om ca 5 år.
2010 - 2010	Oppussing trappeoppganger/skiftet teppef	
2010	Oppussing av trappeoppganger	Trappeoppganger ble pusset opp samt at nye teppefliser ble lagt.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.24

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: Carl Berner Terrasser Brlaget

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

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

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5** Oppgradering av takterrasser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For oppgradering av takterrasser  
 Mot oppgradering av takterrasser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Ramme på kr 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, som vil kvalitetssikre tilbud og, om de ser det som nødvendig, innhente nye tilbud før vi legger frem et endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på en ekstraordinær generalforsamling. I denne rammen ligger også kostnader til prosjektledelse, dersom vi går for full rehabilitering. Kostnadene vil bli mye lavere dersom vi ved en ekstraordinær generalforsamling vedtar å ikke gå videre med prosjektet.
- Ramme på kr 5.000.000 eks mva til enkel oppgradering og vedlikehold. Dette forslaget innebærer fjerning av takheller, legge ny membran og montering av terrassebord som erstatning for dagens steinheller.
- Ramme på kr 15.000.000 eks mva. til en total rehabilitering. Dette alternativet innebærer at alle terrassene rives ned til bærende betong før de bygges opp igjen med ny membran, vedlikeholdsfrie terrassebord som erstatning for dagens steinheller samt utskiftning av dagens rekkverk med glassrekkverk.

**Sak 6** Nytt callinganlegg

Unloc Doorbell installeres i blokk 5B, 7 og 9 for en prøveperiode på 1 år.

- For  
 Mot

**Sak 7** Montering av solcellepanel

Styret får innvilget ramme på 4,1 millioner til investering i solcelleanlegg og nødvendig rehabilitering av tak som følge av investering i solcelleanlegg

- For  
 Mot

35 av 37

**Sak 8** Ventilasjonsanlegg og energisparing

Styret utreder muligheter for oppgradering av ventilasjonssystemet med formål om større energieffektivitet og mindre varmetap.

- For  
 Mot

**Sak 9** Fjerning av grantre i uterom

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

- For  
 Mot

**Sak 10** Seksjonering av andel 202.

Seksjonering godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 11** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 447 758,-. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 6000,-.

- For  
 Mot

**Sak 12** Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- John Ommund Syvertsen  
 Karina Lindin

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

- Anette Schneider  
 Arnt Olav Foseide  
 Mashal Hussain  
 Sigurd Wathne

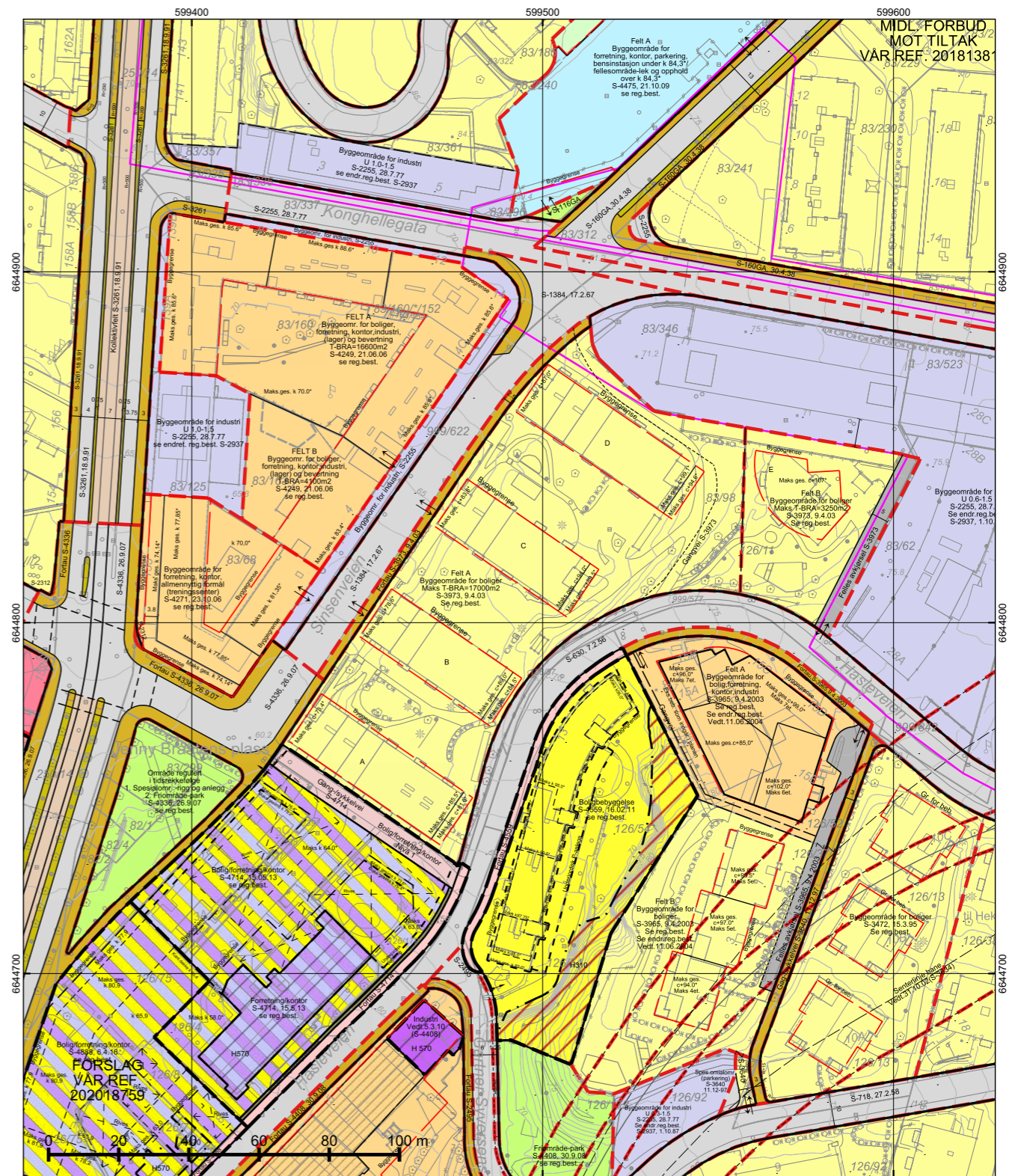
36 av 37



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 26.07.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 322854/ 86495245</p> <p>Adresse: SINSENVEIEN 5B</p>	<p>Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/98</p>		

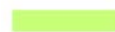





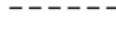







\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 26.07.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 322854/ 86495245</p> <p>Adresse: SINSENVEIEN 5B</p>	<p>Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 83/98</p>		

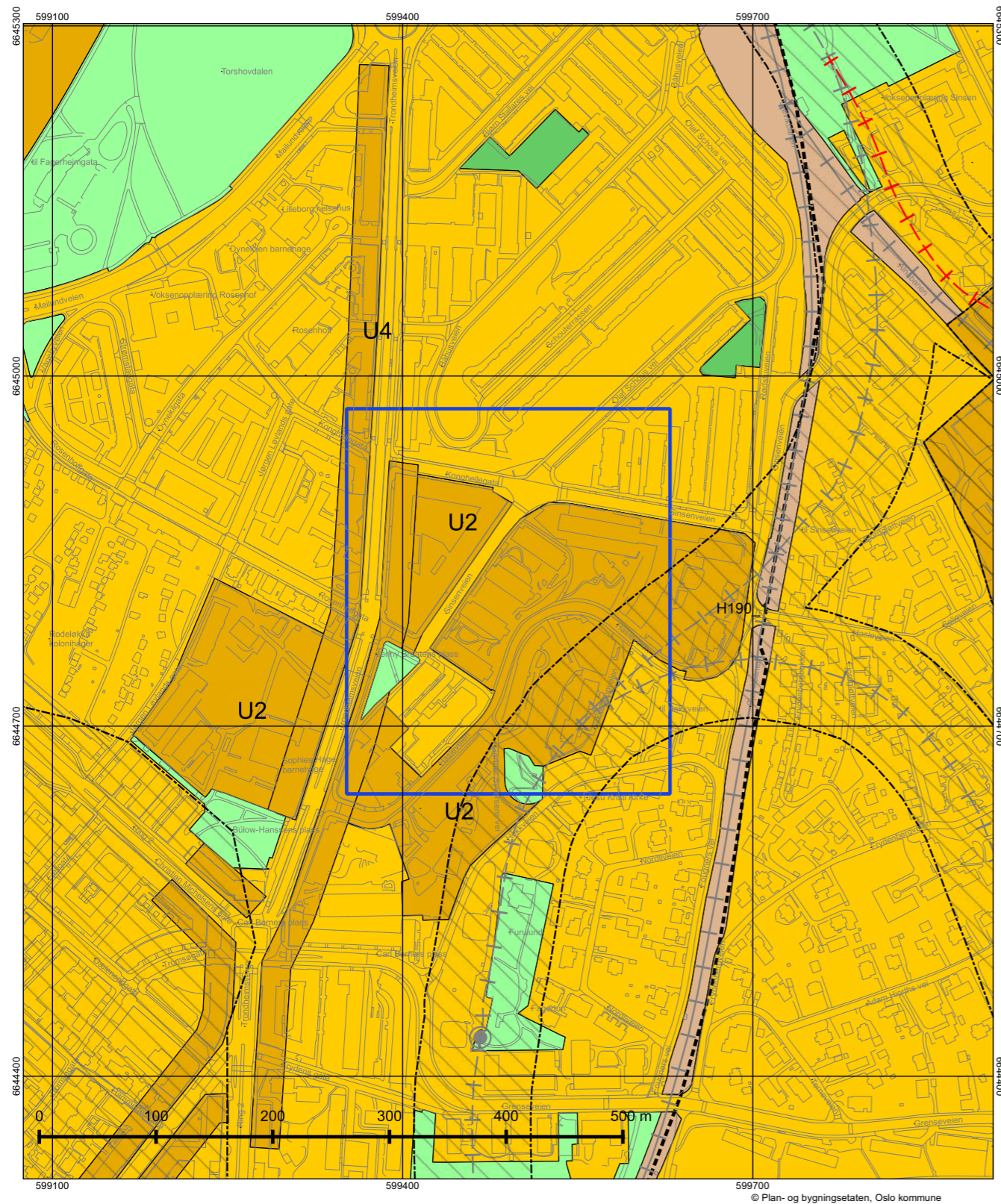
# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  71 - Felles parkering
-  72 - Felles lekeareal
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  121 - Forretning og kontor
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  141 - Forr./kontor/offentlig
-  149 - Offentlig/allmenntilg
-  150 - Industri m.tilh.anlegg
-  160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder/bankett
-  315 - Kollektivfelt/kollektivgate
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
  
-  1110 - Boligbebyggelse
-  1161 - Barnehage
-  1340 - Industri
-  1802 - Bolig/forretning/kontor
-  1810 - Forretning/kontor
-  2012 - Fortau
-  2015 - Gang-/sykkelveg
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal
  
-  669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilg
  
-  RbBevaringGrense
-  RpBestemmelseGrense
-  RpAngittHensynSone
-  RpAngittHensynGrense
-  RpFareSone
-  RpFareGrense
  
-  70 - Felles avkjørsel
-  73 - Felles gangareal
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder - bankett
-  325 - Veigrunn i tunnel
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  934 - Regulert trikkespor
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
-  964 - Regulert u-gradgrense
-  Formålgrense
  
-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)
-  RpRegulertHøyde
  
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Beregnet senterlinje veg
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert stoyskjerm
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
-  Z Oppheving av eiendomsgrense
-  ↑ Inn-/utkjøring
-  → Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 26.07.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Naturmangfold</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 322854/ 86495245</p> <p>Adresse: SINSEVEIEN 5B</p> <p>Gnr/Bnr: 83/98</p>	



### Tegnforklaring - kommuneplan

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

**Oslo**

Dato: 26.07.2024  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 322854/86495245  
Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV

**Kommuneplanen 2015–2030**

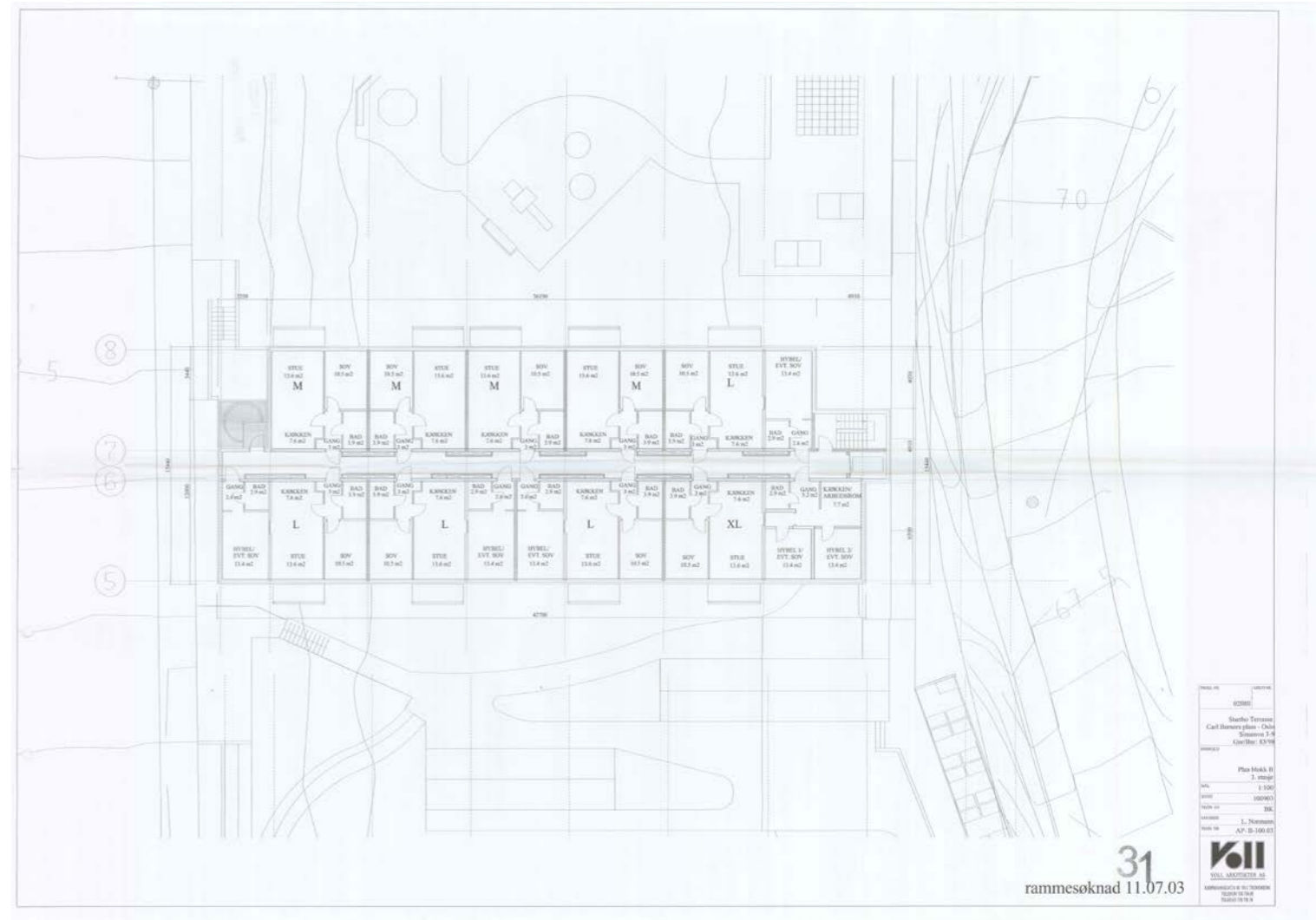
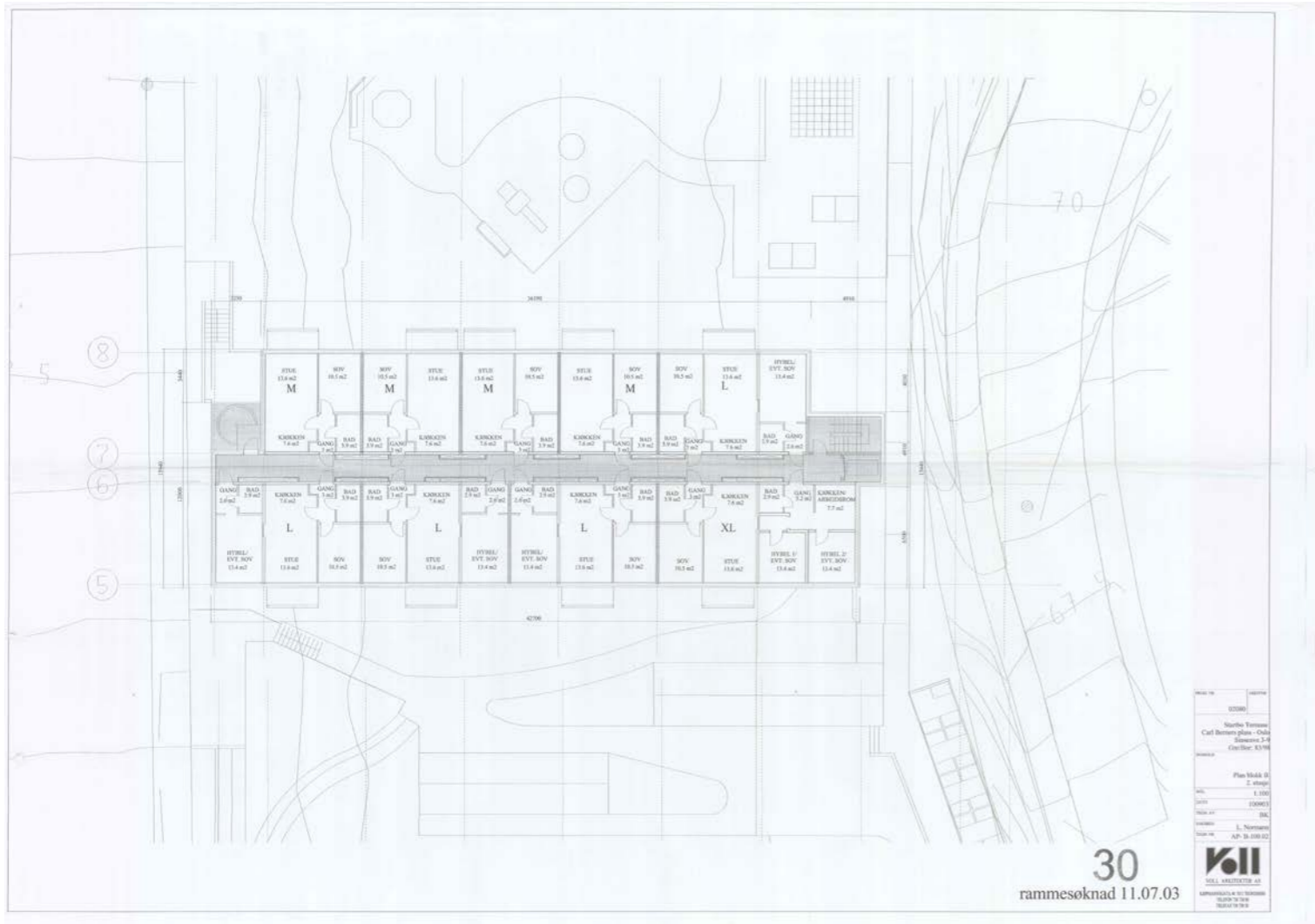
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.







Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Avdeling for byutvikling

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Oslo  
Postboks 506 Skøyen  
0214 OSLO

23 FEB. 2007

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200307778-55 Saksbeh: Tine Aagesen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SINSENVEIEN 3 Eiendom: 83/98  
Tiltakshaver: Startbo AS Adresse: Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM  
Søker: Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Oslo Adresse: Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST - SINSENVEIEN 3 BLOKK A + B**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Saksnr: 200307778-55

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byutvikling

Erik Dahl  
avdelingsdirektor

Kjersti Granum  
avdelingsenhetsleder

**Kopi til:**  
Startbo AS, Vegamot 8, 7048, TRONDHEIM



Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byutvikling

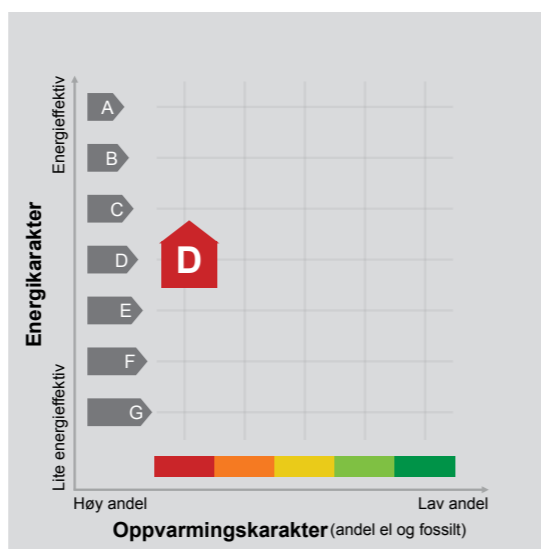
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

Adresse	Sinsenveien 5B
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81757135
Bruksenhetsnummer	H0212
Merkenummer	Energiattest-2024-1515
Dato	26.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	40
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

# Nabolagsprofil

Sinsenveien 5B - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 231 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## 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	7 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.5 km

## Skoler

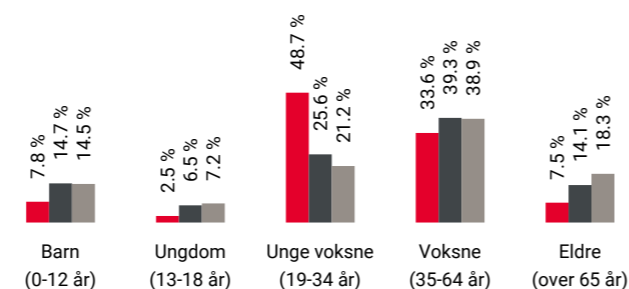
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	12 min	0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min	1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	17 min	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	11 min	0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	13 min	1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min	1.7 km
Hersleb videregående skole	21 min	

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	4 min	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min	0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min	0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Rosenhoff	3 min
Kiwi Hasleveien	3 min

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud  
Veldig bra 97/100

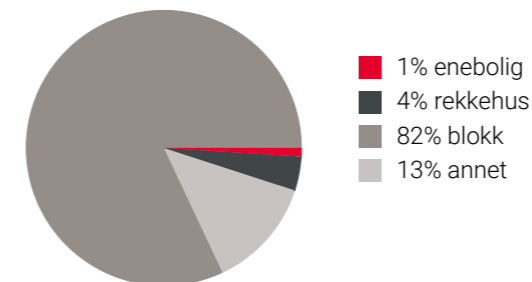
Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

Lindeberglia Ballbunge Ballspill	6 min	0.4 km
Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
Mudo Gym Carl Berner	1 min	
SATS Carl Berner	2 min	

## Boligmasse



«Bra sentrumsnært.»

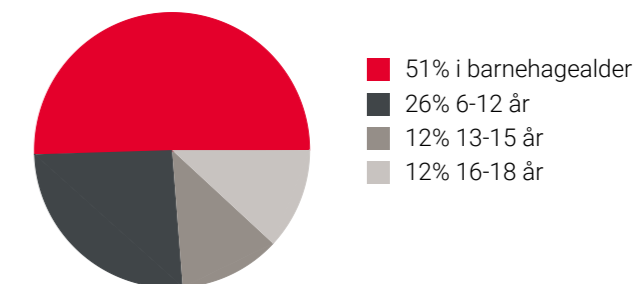
Sitat fra en lokalkjent



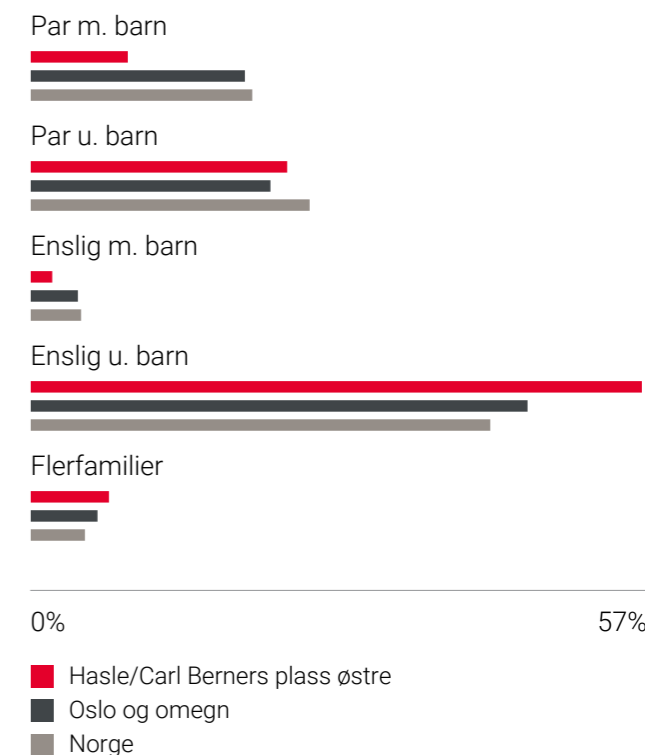
## Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	2 min
Apotek 1 Carl Berner	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

SIMON DUUY LAM NGUYEN  
Ingrids vei 17 H0101  
1535 MOSS

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 986 841 709      Andelsnr 71

### Eiendommens adresse:

Sinsenveien 5B, 0572 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 1 128 439  
Som sekundærbolig:    kr 4 288 067

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

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

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

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

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

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

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

8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinopp heng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Sinsenveien 5B  
0572 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Oppdragsnummer: 1006240141

Telefon: 908 19 698  
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 13.08.2024

**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