



aktiv.

Sinsenveien 5A, 0572 OSLO

**Lys & pen 2-roms (40 kvm) m/
separat hybel (20 kvm) | Skattefri
leieinntekter | Balkong 5 kvm |
Heis | Felles takterrasse**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 621 234,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 222 584,-
Felleskostn.: Kr 8 072,-
Selger: Marte Venstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 60/64 kvm
Tomtstr.: 8376 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 98
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1008250106

Lys & pen 2-roms (40 kvm) m/separat hybel (20 kvm) | Skattefri leieinntekter | Balkong 5 kvm | Heis |

Moderne 2-roms leilighet med hybel. Fin intern beliggenhet i 4. etasje med heisadkomst. Boligen er innredet som en 2-roms hoveddel på 40 kvm og en hybel på 20 kvm med egen inngang.

Hoveddelen inneholder entre/gang, kjøkken/stue med utgang til balkong på 5 kvm, et romslig soverom og bad.

Hybelen har egen inngang, romslig oppholdsrom med kjøkken og flislagt bad. Estimert utleieinntekt for hybel kr 12.000,- skattefri leie/mnd. Om ønskelig kan planløsningen gjøres om til en 3-roms med 2 bad.

- Kjøkken pusset opp i 2023
- Slipt og lakkert gulv i 2025/2023
- Maling av vegger og tak i 2023
- Veldrevet borettslag
- Felles takterrasse med vidstrakt utsikt.
- Heisadkomst til garasjeanlegg i underetasjen hvor det tidvis er mulighet for leie/kjøp av garasjeplass.
- Tilgang til fellesvaskeri



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	242
Budskjema	250

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-i: 20 m² Entré, stue/kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,4m².

Bod er merket med nr.A-412.

Bodareal er avrundet til 4m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4,8m² og er avrundet til 5m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8376 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, attraktivt og sentralt boligområde på Rosenhoff i Oslo, med nærhet til offentlig transport, høyskoler og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Bydelen er mangfoldig og spennende, med et rikt forretnings- og kulturliv, samt mange kaféer og restauranter.

Området har kort vei til lekeplass, svømmehall, idrettshall, tennisanlegg og flere treningssentre (som Sats i Trondheimsveien, Fresh Fitness i Dælenenggata og Mudo Gym i Hasleveien). Eiendommen ligger i gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som Torshovdalen, Torshovparken, Birkelunden, Ola Narr, Tøyenparken, Dælenenga idrettsplass, Sofienbergparken, Botanisk hage og Akerselva.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo, kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekaféer, markeder og små nisjeforretninger. Carls på Carl Berner, som åpnet i 2023, tilbyr ulike kulturelle begivenheter samt god mat og drikke. The Motor In. Café, rett utenfor utgangsdøren, er et sjarmerende sted som fungerer som både kafé, bar og verksted.

Både Hasle Torg og Carl Berner Passasjen ligger en kort spasertur unna. Her finner man blant annet Vinmonopol, bakeri, dagligvareforretning, apotek, blomsterbutikk og mer. I tillegg er det mange matforretninger i nærheten. Carl Berner Torg har gitt området et skikkelig løft.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen, hvor både norske og internasjonale artister opptrer. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten.

I umiddelbar nærhet har du et rikt utvalg av kollektivtilbud som T-bane, buss, trikk og flybuss. Carl Berner er et knutepunkt for kollektivtrafikk med rask adkomst over hele byen. Nærmeste holdeplass er Rosenhoff (ca. 2-3 minutters gange fra boligen) og Carl Berners plass (ca. 6 minutters gange fra boligen).

Her har du muligheten til å bo i et område i sterk utvikling.

Nærhet til "alt":

6 min med T-bane til sentrum.

25 min med T-bane direkte til Sognsvann.

Buss, trikk, T-bane og bysykkel som tar deg overalt i byen.

Kaféer, matbutikker, apotek, blomsterbutikk, restauranter og take-away rundt hjørnet.

Cutters (frisør), Dr.Dropin (lege) og Squeeze (massasje) har nylig etablert seg på Carl Berner.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Overflater i hybel:

-Det er observert sprekkdannelse i vegg i stue. Det mangler fotlister i entre.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Vegger og himling på bad:

-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.

*Gulv på bad:

-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.

*Sluk, membran og tettsjikt på bad:

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

*Overflater og innredning på stue/kjøkken i hybel:

-Det er observert noe svelling i benkeskap og fronter.

*Vegger og himling på bad i hybel:

-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.

*Gulv på bad i hybel:

-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.

*Sluk, membran og tettsjikt på bad i hybel:

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Forrige eier byttet servant på hoveddel og hybeldel i 2023.

Arbeid utført av: Bademiljø.

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

Svar Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken høsten 2023.

Arbeid utført av: Rett Elektro AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hybel på 20 m2 tilknyttet leiligheten, med egen inngang fra felles gang.

-Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leiligheten er bygget som to enheter.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Hybelen inneholder entré, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer boligen én kjellerbod.

Standard

Entré:

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

Stue/kjøkken:

Stue og kjøkken er i en åpen løsning som skaper en god romfølelse og gir fleksibilitet i møbleringen. Gulvet er belagt med parkett, slipt i 2025, og veggene er malt i lyse farger. Kjøkkeninnredningen fra Ikea (2023) har glatte fronter og en laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er lys under overskapene

og ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong som gir ekstra boltreplass og gode lysforhold. Balkongen vender inn mot rolig bakgård, så her kan du sitte i ro og fred mens du nyter solen.

Bad:

Badet er en prefabrikkert badekabin med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Innredningen består av veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med belysning over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett. Rommet fremstår moderne og funksjonelt.

Soverom:

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

Hybel:

Hybelens innvendige gulvflater er belagt med parkett, som ble slipt i 2024. Veggene er malt og består av platekledning, noe som gir et rent og moderne uttrykk.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er montert lys under overskapene, og kjøkkenet har ventilator med mekanisk avtrekk. Planløsningen gir rom for både spise- og oppholdssone, og gir en arealeffektiv løsning for hybelboeren.

Badet er flislagt med gulvvarme, og fremstår som praktisk og funksjonelt. Det er innredet med dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over samt overskap for ekstra oppbevaring. Videre er det veggmontert wc, noe som gir en ryddig og lettstelt løsning.

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.

Medfølger ikke:

Vegghengt nattbord på soverom

Stringhulle i stue (denne er skrudd fast i vegg)

Vaskemaskin og tørketrommel

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

2023: Montering av kjøkken i leilighet med hvitevarer. Arbeidet ble utført via Renova Design.

2023: Sliping og behandling i av gulv kun i leilighet. Arbeidet er utført av Norgulv.

2023: Maling av vegger og tak i leilighet. Arbeidet er utført av Renova Design.

2024: Sliping og behandling av gulv i hybel. Arbeidet er utført av Nortek Multi Service.

2024: Maling av vegger og tak i hybel. Arbeidet er utført av eier.

2025: Sliping og behandling av gulv i leilighet. Arbeidet er utført av Nortek Multi Service.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

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

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

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år

-El-bil : 2 090 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Diverse

Strømforbruk?

Ca 8000 kWh i 2024

Hvordan er parkeringsmulighetene?

God tilgjengelighet på kommunale parkeringsplasser i gatene rundt, flere kommunale elbilladere rett utenfor. Mulighet for å leie eller kjøpe garasje plass i garasjekjeller - legges ofte ut parkeringsplasser til leie.

Når kjøpte dere eiendommen?

April 2023

Hva var avgjørende for valget deres?

Nyere blokk med heis og balkong (og takterrasse!!), hybeldel med mulighet for utvidelse av leiligheten ved behov og garasjekjeller. Kort vei til Carl Berner og byen generelt.

Hvorfor skal dere flytte?

Større bolig.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Rolig og lydtett, åpen kjøkken-stue løsning, takterrassen med utsikt over byen og generelt den gode atmosfæren i leiligheten.

Hva har dere likt best med området?

Nærheten til alt - butikker, restauranter, kollektivtransport og SATS rett utenfor døra.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Livlig område om sommeren, mye nye tilbud på Carl Berner med Carls og Rosenhoff Pizza blant annet. Digg med kort vei til Sats når dørstokkmila blir lang om vinteren, heis ned i garasjeanlegget.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Sentral, fresh og koselig.

Energi

Oppvarming

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. I 2023 var de totale kommunale avgiftene på 2 108 255,-

Formuesverdi primær

Kr 1 442 500

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 770 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Eiendomsskatt:

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne

avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Herav:

Felleskostnader: 1 971,-

Akonto VV-vann hybel: 162,-

Akonto VV-vann: 324,-

Renter/avdrag: 5 615,-

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 072

Andel Fellesgjeld

Kr 621 234

Fellesgjeld pr. dato

05.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 20

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo: 43 581 112,00

Andel restsaldo: 192 239,00

Innfrielsesdato: 01.09.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 6

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo: 22 796 577,00

Andel restsaldo: 2 977,46

Innfrielsesdato: 01.06.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11491638 7

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,60%

Restsaldo: 74 457 891,00

Andel restsaldo: 328 437,00

Innfrielsesdato: 01.09.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

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

Andel fellesformue

Kr 66 659

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Organisasjonsnummer

986841709

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Org.nr.: 986841709

Hjemmeside: carlberner.net

Antall andelsleiligheter: 237, hvorav 176 har egen utleiedel.

Styreleder: Mathias Iversen

Autorisert regnskapsfører: Tor-Sigve Bjørndal

Revisor: BDO AS

Kontakt styret: styret@carlberner.net

Driftsresultat 2023: kr. 7 928 407,-

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

Varmtvann: Avregnes av EcoGuard.

Sykkelparkering: Tilgjengelig.

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

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt installasjon av varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva. Dette prosjektet lot seg ikke gjennomføre og som informert om på årsmøte 2024 ble det på anbefaling fra OBOS Prosjekt innhentet tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann. I løpet av denne prosessen søkte styret også Enova, og fikk innvilget, 3 000 000 kroner i tilskudd til prosjektet. Forslag om boring av energibrønner ble lagt frem på ekstraordinært årsmøte 23. januar 2025, men fikk ikke flertall. Etter ønske fra generalforsamlingen på årsmøtet 2024 har styret utredet muligheten for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Etter å ha rådført seg med ventilasjonstekniker er styrets oppfatning at problemet i stor grad ikke skyldes utformingen av ventilasjonsanlegget, men brukerfeil hos enkelte beboere. Installering av feil type

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

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

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

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

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

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV

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

UTLEIEBODER

Borettslaget har nå 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Det har de siste årene vært stabilt høyt belegg på 90-100 %. Det er også tillatt for leietakere (hybelboere) å leie/benytte borettslagets utleieboder. Utleiebodene koster kr 460, pr. mnd. Det tas forbehold om ledighet, ta kontakt med megler for mer informasjon.

ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET

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

HEISANLEGGET

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

EL-KONTROLL

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

Saker fra ekstraordinær generalforsamling 2025 og årsmøte 2025:

Etablering av energibrønner og varmepumpesentral:

Styrets innstilling: Borettslaget har i dag nok midler på konto til å dekke investeringen med oppsparte midler og fortsatt stå igjen med en sunn likviditetsbuffer. En investering i energibrønner vil gi en kostnadsbesparelse for alle beboere i borettslaget. Med 3 millioner i tilskudd fra Enova, samt en kostnad på 1,3 millioner til utskiftning av varmtvannsberedere i 2025 som en del av prosjektet er den reelle merkostnaden av å etablere varmepumper omtrentlig 6 millioner kroner. Med dagens strømprisnivå forventes prosjektet å gi borettslaget en kostnadsreduksjon på omtrentlig 700 000 kroner per år. Med usikkerhet om fremtidens strømpriser og strømstøtteordningen kan besparelsene også bli betraktelig mye høyere enn dette.

Forslag til vedtak: Det innvilges en kostnadsramme på 10,5 millioner kroner til finansiering av energibrønner og varmepumpesentral til oppvarming av varmtvann.

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

Finansiering av nye varmtvannsberedere:

Borettslagets varmtvannsberedere har nådd sin forventede levetid og må skiftes ut snarlig grunnet hyppige feil og gjentakende reparasjonsbehov. Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden. Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever

vedtak fra generalforsamlingen. Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto. Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil utskifting dekkes med midler fra borettslagets sparekonto. Merk: Kostnaden for nye varmtvannsberedere inngår i skissert totalkostnad for etablering av energibrønner og vil ikke komme som en ytterligere kostnad dersom etablering av energibrønner vedtas. Forslag til vedtak: Det innvilges en ramme på 1,5 millioner til å dekke kostnader tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Vedtak: Vedtatt.

Rehabilitering av takterrasser:

Under årsmøtet 2024 fikk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble sett som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på fremtidig generalforsamling. Styret har siden den gang fått inspisert takterrasser med underliggende membran og utarbeidet tilstandsrapport. Det er nå kun nødvendig med mindre vedlikehold for at takterrassene skal ha flere år med gjenværende levetid. Se vedlagt tilstandsrapport. En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måtte lånefinansieres. Dette vil medføre økt fellesgjeld og felleskostnader for beboere. Styret har foreløpig brukt kroner 12 000 av den innvilgete rammen på konsulentbistand og tilstandsrapport. Da takterrassene fortsatt har flere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.

Vedtak: Vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: GBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet for borettslaget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 98 i Oslo kommune. Andelsnr. 35 i Borettslaget Carl Berner Terrasser med orgnr. 986841709

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/98:

08.09.1933 - Dokumentnr: 901500 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

02.11.1933 - Dokumentnr: 901516 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

01.11.1934 - Dokumentnr: 909719 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

25.11.1936 - Dokumentnr: 13606 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199

13.01.1937 - Dokumentnr: 392 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.09.1946 - Dokumentnr: 8937 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

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

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

01.03.1972 - Dokumentnr: 3597 - Skjønn

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

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

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

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

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

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

10.11.2005 - Dokumentnr: 76537 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:11
Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten

17.01.2007 - Dokumentnr: 134460 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr 9120.

07.04.1933 - Dokumentnr: 900260 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:3

02.11.1933 - Dokumentnr: 900809 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

25.11.1936 - Dokumentnr: 13605 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199

23.05.2001 - Dokumentnr: 28096 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:406

22.02.2002 - Dokumentnr: 11984 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:126 Bnr:141

01.11.2002 - Dokumentnr: 71502 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2002 - Dokumentnr: 71503 - Målebrev

30.08.2004 - Dokumentnr: 58652 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:126 Bnr:143

6.09.2005 - Dokumentnr: 61215 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.01.2004 - Dokumentnr: 3617 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:1 - 70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:3
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1948, 1949 og 1969.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående plansaker:

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

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

Les mer på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside:

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 600 000 (Prisantydning)

621 234 (Andel av fellesgjeld)

6 221 234 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

6 222 584 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 230 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 233 284 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visning/overtagelse per stk.
- 6 815 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 114 441

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

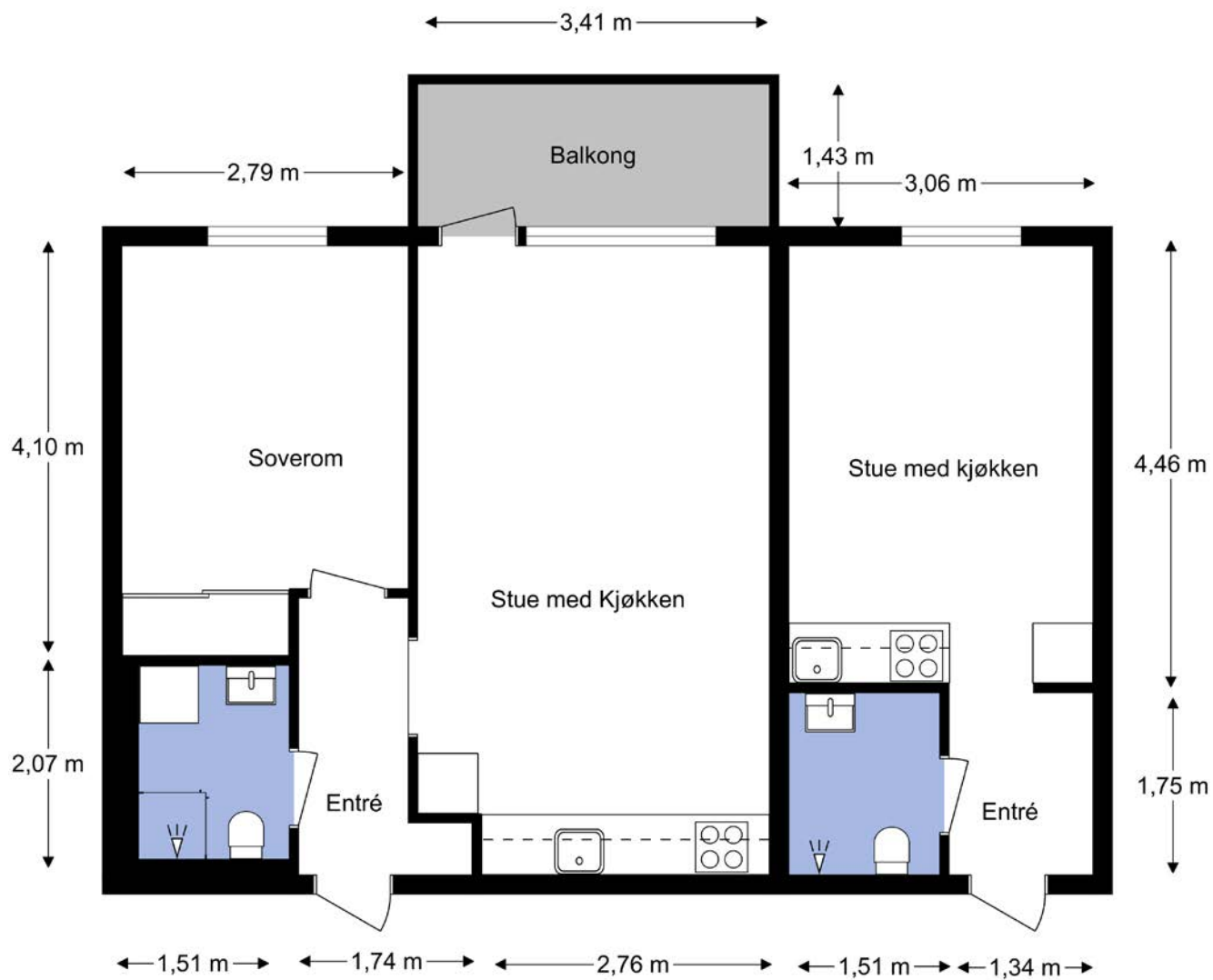
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.08.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







































Vedlegg

Tilstandsrapport

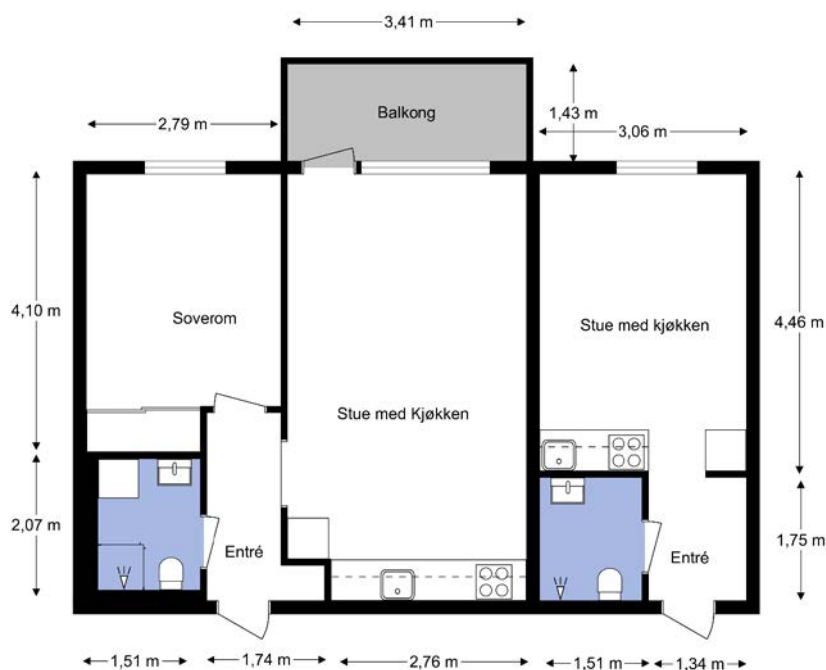
📍 Sinselveien 5 A, 0572 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 98

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 11838-25199

Referansenummer: UW1488

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

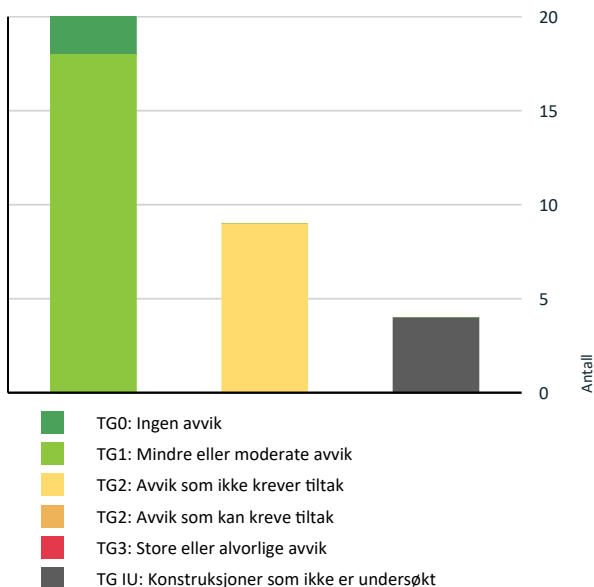
[Gå til side](#)

Leilighet med hybel og kjellerbod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fra plan og bygg er innhentet av megler.

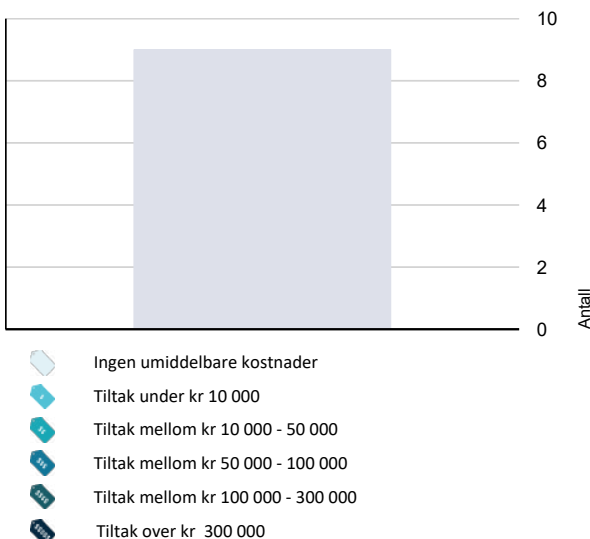
Sammendrag av boligens tilstand

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 A. 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 hulltagning 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](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater -hybel [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! 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](#)

! Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET MED HYBEL OG KJELLERBOD

Byggeår
2005

Tilbygg / modernisering

2023	Kjøkken	Montering av kjøkken i leilighet med hvitevarer. arbeidet ble utført via Renova Design
2023	Gulv	Sliping og behandling i av gulv kun i leilighet - arbeidet er utført av Norgulv
2023	Overflater	Maling av vegger og tak i leilighet - arbeidet er utført av Renova Design
2024	Gulv	Sliping og behandling av gulv i hybel - arbeidet er utført av Nortek Multi Service
2024	Overflater	Maling av vegger og tak i hybel - arbeidet er utført av eier
2025	Gulv	Sliping og behandling av gulv i leilighet - arbeidet er utført av Nortek Multi Service

UTVENDIG

TG II 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 tekket med papp.
Bygningene er antatt fundamentert på fjell.

Bygninger/leiligheter 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 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)

TG I 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.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG I 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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredører i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.
Entredører fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.5 m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk er målt til 1,23m.

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.

Det er observert noe avskalling på terrassebord.

INNENDIG

TG 1 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 2,44m.

TG 2 Overflater -hybel

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i hybel er målt opp mot 2,44m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i vegg i stue.
Det mangler fotlister i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observert avvik,
bør oppgradering av overflater påberegnes.
Unnlatt oppgradering av overflater,
vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue i leilighet.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 1 Innvendige dører

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

Det er observert noe svelling nederst på dørlister mot bad i leilighet, samt svelling nederst på dørbland mot bad i hybel.

TG IJ 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

Tilstandsrapport

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:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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 tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle 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:

Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

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.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i plast, plassert i dusjnise i leilighet

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:

Tilstandsrapport

ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbled for tilluft.

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 fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HYBEL > 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.

HYBEL > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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 tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle 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:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Det anbefales bruk av dusjkabinett på badet.

Dette for å forhindre vanninnsig i konstruksjoner
og at skader skal kunne oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i plast, plassert i dusjnisje i hybel

HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speil med lys over, overskap og veggmontert wc.

HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:

ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

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 fungere tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking

bak dusjssone på bad, da det

ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Badet er av type badekabin

med stålkonstruksjoner,

målinger kan medføre feil utslag

på takstmannens måleinstrumenter.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

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 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 fungere tilfredsstillende.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i benkeskap og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun skjønnsmessig slitasje, ingen grunn for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > 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 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 fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Røropplegg i leilighet/hybel fremstår med:
vanntilkobling med skjulte Pex-rør.
Samleskap med rørkurser og stoppekran
er plassert i himlinger på begge bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard/ lekkasjestopper i leilighet.

Eier opplyser at Waterguard er litt følsom,
eier skal kontakte montør for oppgradering.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper),
i rom uten sluk med vanninstallasjoner.
Dette gjelder kjøkken i hybel, selv om det ikke var ett
krav i forskrift under oppføring av anlegget.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner for leilighet



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard i leilighet



Samleskap med rørkurser og stoppekraner for hybel



Røropplegg i kjøkkenbenk i hybel

1 TG 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.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i leilighet/hybel fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventilator

Tilstandsrapport

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 fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2005 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse. Det er utført oppgradering av el-anlegg med fremvist dokumentasjon.

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
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

**Rett Elektro AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken i 2023.
Ny lampe på bad i hybel, utført av Spoton AS**

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 Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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?
Ja TG 2 settes ut i fra alder på el-anlegget, da mer enn halvparten av el-anleggets levetid er oppbrukt.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Leilighet og hybel er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

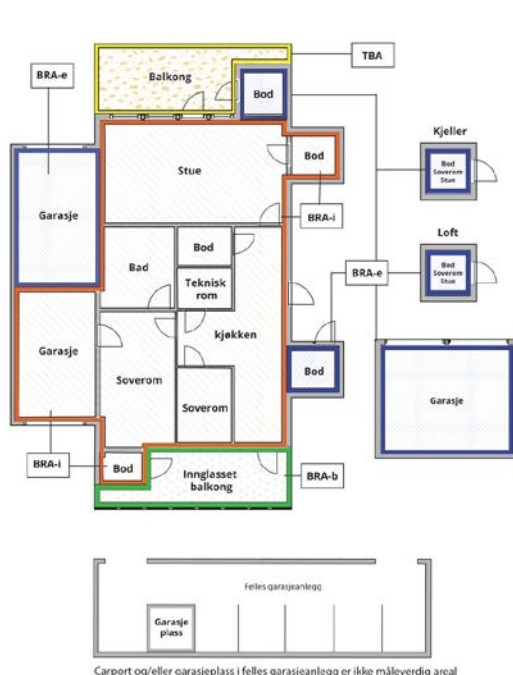
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet med hybel og kjellerbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	40			40	5
Hybel	20			20	
Kjellerbod		4		4	
SUM	60	4			5
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,4m².
Bod er merket med nr.A-412.
Bodareal er avrundet til 4m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 4,8m² og er avrundet til 5m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, 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 godkjennelse 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: Tegninger fra plan og bygg er innhentet av megler.

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?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet med hybel og kjellerbod	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Marte Venstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Sinsenveien 5 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER	986841709		OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med tilhørende hybel er beliggende i byggets 4.etasje.

Leilighet/hybel fremstår med: parkett på gulv samt malte veggflater.

Badene er av type kabinbad som er flislagt på gulv og vegger.

Kjøkkeninnredning i leilighet fremstår med:
glatte fronter og integrerte hvitevarer fra 2023.

Adkomst til balkong fra stue i leilighet.

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 og hybel fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

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
Ferdigattest	08.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegning	08.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Kundeskjema	08.08.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	
3	18.08.2025	
4	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW1488>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250106	

Selger 1 navn
Marte Venstad

Gateadresse	
Sinsenveien 5A	

Poststed	Postnr
OSLO	0572

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier byttet servant på hoveddel og hybeldel i 2023.
Arbeid utført av	Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken høsten 2023.
Arbeid utført av	Rett Elektro AS

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	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel på 20 m2 tilknyttet leiligheten, med egen inngang fra felles gang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten er bygget som to enheter.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[4462-AquaSafe enkel - Monteringsanvisning_2.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[387507055_733307628335975_4636034550325856844_n.jpg](#)

[387507055_733307628335975_4636034550325856844_n.jpg](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[fdv.pdf](#)

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

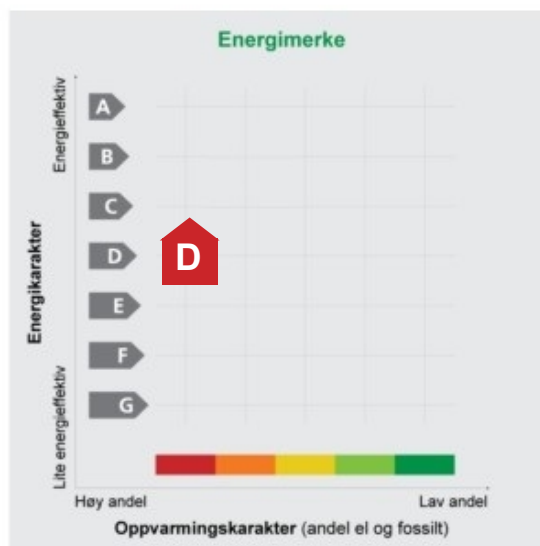
Document reference: 1008250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Venstad	d8631345c46662518d21e b990440a1cea10d7502	03.08.2025 18:58:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250106

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

Adresse	Sinsenveien 5A
Postnr	0572
Poststad	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	98
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	81757127
Bustadnr.	H0412
Merkenr.	7046a8c3-c4b7-477c-99f5-409f1795c933
Dato.	22.03.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

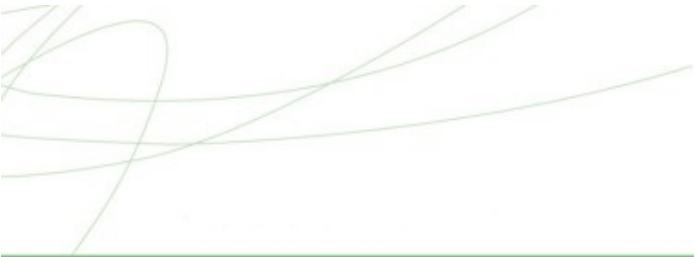
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

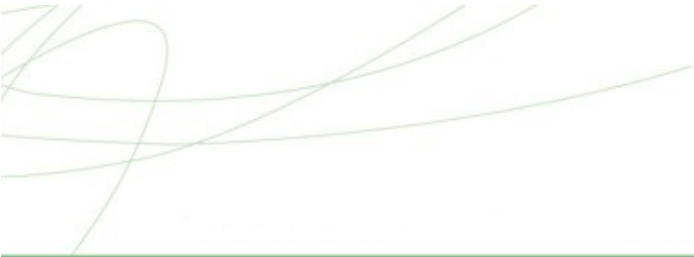
Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Reduser innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskinar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

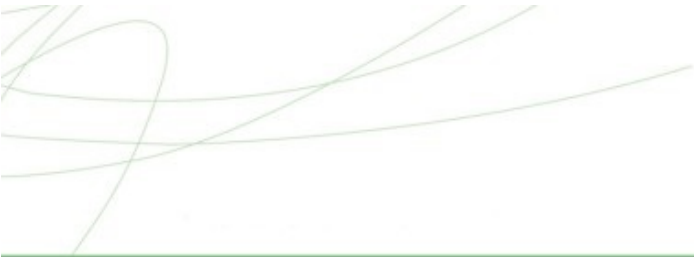
Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggjeår: 2005
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 60
Ant. etg. med oppv. BRA: 7
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindauge: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sinsenveien 5A
Postnr/Stad: 0572 OSLO
Bustadnr: H0412
Dato: 22.03.2023 13:11:02
Energimerkenr: 7046a8c3-c4b7-477c-99f5-409f1795c933

Gårdsnr: 83
Bruksnr: 98
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 81757127

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvarmnet. Koplust ein han til varmtvarmnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 10: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekslet, sjå den brukarretteleinga som følgjer med.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250106 . Vår ref.: 5546-1-035

Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Carl Berner Terrasser
Organisasjonsnr: 986841709
Andelseier: Venstad, Marte
Medeier:
Leilighetsnummer: 035
Adresse: Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Andelsnummer: 35
Gnr. 83
Bnr. 98
Borettsinnskudd: Kr. 509 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa – polisenummer: ukjent.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Avregning for varmtvann. Det er EcoGuard som avregner varmtvannet. Ved eierskifte er det viktig at man oversender målerstand til EcoGuard. Flere andelseiere har egen utleiedel (hybel) og noen har to hybler. (Det betales à-kto beløp for varmt vann pr hybel. Se avsnittet ""Opplysninger om leiligheten"".) Styret: styret@carlberner.net En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass, felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasjeplass, påløper det admingebyr. Ved eksternt salg av garasjen tilkommer et gebyr kr. 500,- til borettslaget i forbindelse med avklaring av forkjøpsrett. Garasje kan fritt leies ut både internt og eksternt. Dersom selger har bruksrett til garasje, bes megler gi beskjed om garasjen skal følge boligen ev. om den skal selges separat samtidig som melding om salg av boligen sendes forretningsfører. Det er forkjøpsrett når garasje selges separat. Mulighet for leie av bod. Opphevet klausul om 35-års aldersgrense. Fraviker ikke bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Internett er ikke inkludert. Kan selv bestille 1gb fibernettlinje hos NextGenTel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11491638 20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	43 581 112,00
Innfrielsesdato:	01.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11491638 6
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	22 796 577,00
Innfrielsesdato:	01.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11491638 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	74 457 891,00
Innfrielsesdato:	01.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 072,00,-

Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 297,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 851,-
Annen formue:	66 659,-
Gjeld:	636 062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11491638 20
Restsaldo:	192 239,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11491638 6
Restsaldo:	100 558,00
Kapitalkostnader:	2 977,46

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11491638 7
Restsaldo:	328 437,00
Kapitalkostnader:	8 943,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 621 234,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mathias Iversen, e-post: carlbernerterrasser@styrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

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, platting, 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 parabolantennener.

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

Avtreksventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og mugg-/soppdannelse i leilighetene. Avtreksventilen 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 sjanse for naboer.

Grilling i utendørs fellesarealer og på privat veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjanse 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 Sinseneien for a short period of time against a deposit. See separate [rules](#) concerning this on the Housing Cooperative website.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Use of the Flat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Maintenance – Damage & Obligation to Notify

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

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

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

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

9. Pets

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

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

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

10. Pests

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

11. Peace and Order – General Considerations

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

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

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

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

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

12. Duties – Defaults

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

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

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

Warning

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

Written Warning concerning Orders for Sale

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

Eviction (written)

Continued default enables the Board to

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

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

Retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte

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

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

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

Ved eierskifte, har kjøperen ansvaret for å foreta de nødvendige avlesninger og verifisere tallene sammen med tidligere andelseier ved overtagelsen. Avlesningen gjøres manuelt på egenhånd. I denne forbindelse er det utarbeidet et eget avlesningsskjema. Avlesningsskjemat kan både lastes ned fra borettslagets hjemmeside (www.carlberner.net) 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, 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

Alle poster merket * skal fylles ut før oversendelse.

*Dato for overtagelse:

*Leilighetsnr:	*Utleieenhet nr:
----------------	------------------

*Adresse:

*Postnr:	*Sted:
----------	--------

*Navn tidligere eier:

*Ny adresse

*Postnr:	*Sted:
----------	--------

Telefon nr:	*E-post:
-------------	----------

*Navn ny eier:

*Fakturaadresse:

*Postnr:	*Sted:
----------	--------

Telefon nr:	*E-post:
-------------	----------

Strømmåler nummer:.....

Målerstand uten desimaler:.....

Vannmålernummer:.....

Målerstand med desimaler:.....

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

Målerstand med desimaler:.....

Måleravlesning er gjort, dato: _____

Tidligere eier/selger: dato, signatur:

Ny eier/kjøper: dato, signatur:

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

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 punkts (8). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/ oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
- (8) Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borettslaget Carl Berner Terrasser



4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

Borettslaget Carl Berner Terrasser



6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



12. Bruksrett til garasjeplasser

12-1 Bruksrett, overdragelse og kostnader

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

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

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

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

12-2 Forkjøpsrett

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

13. Videoovervåkning m.m.

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

Det tillates å montere og foreta kamera-/videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra 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) 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, 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.

Borettslaget Carl Berner Terrasser



Avlesningsskjema for strøm- og varmtvanns målere ved eierskifte

E-post: styret@carlberner.net

Alle poster merket * skal fylles ut før oversendelse.

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

Strømmåler nummer:

Målerstand uten desimaler:

Vannmålernummer:

Målerstand med desimaler:

Vannmålernummer utleieenhet:

Målerstand med desimaler:

Måleravlesning er gjort, dato: _____

Tidligere eier/selger: dato, signatur:

Ny eier/kjøper: dato, signatur:

Det sendes egen avregningen både til selger og kjøper. Avregningen foreligger først rundt april måned i påfølgende regnskapsår, se retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte.

Skjema undertegnes av kjøper og selger, som beholder hver sitt eksemplar, en kopi oversendes til CBT borettslag v/ styret@carlberner.net, samt en kopi til megler. Megler oversender avlesningsskjema til forretningsføreren sammen med oppgjørsbrevet.



Bylaws

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

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

1. Introductory Provisions

1-1 Purpose

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

1-2 Registered Office

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

2. Units and Unit Owners

2-1 Units and Unit Owners

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

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

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

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

1. state,

2. county municipality,

3. municipality,

4. company, the purpose of which is to procure places of residence that are rented or controlled by state, county municipality or municipality,

5. foundation, the purpose of which is to procure places of residence that are rented or controlled by state, county municipality or municipality,

6. company, foundation or other having entered into a cooperation agreement with state, county municipality or municipality to procure places of residence for disadvantaged persons.

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

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Right of First Refusal

3-1 Right of First Refusal

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

4. Right of Habitation and Renting

4-1 Right of Habitation

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

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

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

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

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

4-2 Renting

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



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

-the Unit Owner is a legal person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Structural Works

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

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

5. Maintenance

5-1 The Unit Owners' Maintenance Duty

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

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser



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

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

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

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

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

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

5-2 The Housing Cooperative's Maintenance Duty

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

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

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

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

5-3 Repairs and Compensation

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

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

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

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

6. Common Costs and Collateral Security

6-1 Common costs

Borettslaget Carl Berner Terrasser



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

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

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

6-2 Payment of the Common Costs

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

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

6-3 The Housing Cooperative's collateral security

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

7. Non-performance, Forced Sale and Dispossession

7-1 Non-performance

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

7-2 Forced Sale

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

7-3 Dispossession

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

8. The Board and the Board's Decisions

8-1 The Board

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

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

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

8-2 The Board's Tasks

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

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

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

8-3 The Board's Tasks

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representation and Power of Attorney

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

9. The General Assembly

9-1 Authority

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

9-2 Time of the General Assembly

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

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

9-3 Notification and Summons to the General Assembly

Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

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

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

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

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

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

9-5 Right to Appear

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

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

9-6 Chairing and Minutes

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

9-7 Voting Rights and Power of Attorney

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

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

9-8 Decisions at the General Assembly

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

Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

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

10. Disqualification, Confidentiality and Minority Protection

10-1 Disqualification

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

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

10-2 Confidentiality

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

10-3 Minority Protection

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

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

11-1 Amendments to the Bylaws

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

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

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

12. Parking Rights of Use

12-1 Right of use, Transfer and Expenses

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5546

BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5546>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Avretting av garasjedekke for å forhindre vanninntrenging i bodareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Seksjonering av andel 228

Forslag fremmet av:

Christina Power Sjø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierneklarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m² andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. Kostnadene

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

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 7

Seksjonering av andel 160

Forslag fremmet av:

Mathias Iversen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 8

Seksjonering av andel 155

Forslag fremmet av:

Stein-Helge Eide

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 9

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

Sak 10

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mathias Iversen

Styremedlem 1: Karina Lindin (ikke på valg)

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Vara 1: William Magnor

Vara 2: Sigurd N. Wathne

Vara 3: Helene T. Lønvik

Vara 4: Peter Gørbitz

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Mathias Iversen

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

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

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

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

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

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

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Iversen

Valgkomiteens innstilling som styreleder:

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

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

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene T. Lønvik

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

- **Josefine Sundberg**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

- **Peter Gørbitz**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Ingen nominasjonsbrev.

- **Snorre Ervik Fossheim**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

- **Stein Helge Eide**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

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

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

- **William Magnor**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Helene T. Lønvik**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

- **Josefine Sundberg**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

- **Peter Gørbitz**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:
Ingen nominasjonsbrev.

- **Sigurd N. Wathne**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

Jeg ønsker ikke å stille som kandidat til fullverdig styreverv.

- **Snorre Ervik Fossheim**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

- **Stein Helge Eide**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

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

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

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

- **William Magnor**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 10:01:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QES4X-VXKYZ-ZGH20-EIG5E-74QF1-01Y6U

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 33

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 14.05.2025

Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Renter/avdrag	15 275 256
Felleskostnader	5 360 162
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	20 635 418

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg filter	503
SUM ANDRE INNTEKTER	503

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 408 382.

Kr 45 376 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 104.

Kr 900 av revisjonshonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 963
--	---------

OBOS prosjekt	-130 023
---------------	----------

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 938
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-136 361
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-112 259
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 625
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 546
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-85 509
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-208 963
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 185
--------------------------------	--------

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

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 397 560
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-1 039 315
-------------------	------------

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

NOTE: 10**VASKERI**

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

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

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

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

Leieinntekter	351 120
SUM INNETEKTER GARASJER	351 120

KOSTNADER GARASJER

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

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

NOTE: 12**UTLEIEBODER**

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

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**FINANSINNETEKTER**

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

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.98

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 18**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Vedlikeholdsfond	2 041 590
Garasjefond	1 064 791
Sum øremerkede bankinnskudd	3 106 382

NOTE: 19**KUNDEFORDRINGER**

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

NOTE: 20**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

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

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

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

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

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

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

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV

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

UTLEIEBODER

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

ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET

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

LADEMULIGHET FOR EL-BIL

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

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

HEISANLEGGET

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

EL-KONTROLL

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.25

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Seksjonering av andel 228

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Seksjonering av andel 160

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Seksjonering av andel 155

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorar

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorar til valgkomite

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Iversen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Helene T. Lønvik

☐ Josefine Sundberg

☐ Peter Gørbitz

☐ Snorre Ervik Fossheim

☐ Stein Helge Eide

☐ William Magnor

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Helene T. Lønvik

☐ Josefine Sundberg

☐ Peter Gørbitz

☐ Sigurd N. Wathne

☐ Snorre Ervik Fossheim

☐ Stein Helge Eide

☐ William Magnor



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Organisasjonsnummer: 986841709

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 99.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Seksjonering av andel 228

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierneklarerer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m² andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. Kostnadene knyttet til saksbehandling og søknadsprosess hos Plan-og bygg ved seksjonering er for den gjeldende andelseier ikke ubetydelig, og dette har tidligere ført til at andelseiere som har fått innvilget seksjonering av generalforsamlingen i etterkant har avstått fra å gjennomføre prosessen fullt ut. I år er det tre andelseiere med identiske leiligheter som vil søke om seksjonering sammen, og slik kunne redusere kostnadene til den enkelte søker. Dette ser styret på som positivt da det øker sannsynligheten for gjennomføring.

Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdig for andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til

tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig godkjenning til seksjonering hos Oslo Plan- og Bygningsetat, og slik godkjenning er ikke gitt ved tidligere forsøk. Etter en eventuelt vellykket seksjonering vil andelseier sitte igjen som eier av to andeler. Dette er ikke tillatt, så minst en av andelene må selges innen kort tid.

Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Seksjonering av andel 160

Fremmet av: Mathias Iversen

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Seksjonering av andel 155

Fremmet av: Stein-Helge Eide

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Fastsettelse av honorar

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har som mandat å innstille kandidater til borettslagets styre på vegne av alle andelseiere.

Generalforsamlingen vil endelig votere over komiteens innstilling. Valgkomiteen består av Anette Schneider og Jon-Arve Hole Sagbakken som begge er andelseiere og har tidligere styreerfaring i borettslaget.

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mathias Iversen

Styremedlem 1: Karina Lindin (ikke på valg)

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Vara 1: William Magnor

Vara 2: Sigurd N. Wathne

Vara 3: Helene T. Lønvik

Vara 4: Peter Gørbitz

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Mathias Iversen

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

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

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

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

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

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

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

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

I møtet med komiteen fremstod hun som strukturert, løsningsorientert og med høy arbeidskapasitet. Hun

uttrykte særlig interesse for forbedringer knyttet til takterrasser, avfallshåndtering og trivselstiltak. Fra høsten vil hun være fulltidsstudent, noe som gir fleksibilitet i tid og tilgjengelighet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Iversen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathias Iversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Helge Eide (46 stemmer)

Snorre Ervik Fossheim (42 stemmer)

Josefine Sundberg (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Helge Eide

Snorre Ervik Fossheim

Peter Gørbitz

Helene T. Lønvik

William Magnor

Josefine Sundberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Peter Gørbitz (22 stemmer)

Helene T. Lønvik (42 stemmer)

William Magnor (38 stemmer)

Sigurd N. Wathne (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Helge Eide

Snorre Ervik Fossheim

Peter Gørbitz

Helene T. Lønvik

William Magnor

Josefine Sundberg

Sigurd N. Wathne



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5546

BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

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

Dato for årsmøtet:

23. januar 2025 kl. 18:30, Rosenhof Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Etablering av energibrønner og varmepumpesentral
6. Finansiering av nye varmtvannsberedere
7. Rehabilitering av takterrasser

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg 1. "Sak 5 - Etablering av energibrønner og varmepumpesentral"

Styrets innstilling

Borettslaget har i dag nok midler på konto til å dekke investeringen med oppsparte midler og fortsatt stå igjen med en sunn likviditetsbuffer. En investering i energibrønner vil gi en kostnadsbesparelse for alle beboere i borettslaget. Med 3 millioner i tilskudd fra Enova, samt en kostnad på 1,3 millioner til utskiftning av varmtvannsberedere i 2025 som en del av prosjektet er den reelle merkostnaden av å etablere varmepumper omtrentlig 6 millioner kroner. Med dagens strømprisnivå forventes prosjektet å gi borettslaget en kostnadsreduksjon på omtrentlig 700 000 kroner per år. Med usikkerhet om fremtidens strømpriser og strømstøtteordningen kan besparelsene også bli betraktelig mye høyere enn dette.

Forslag til vedtak

Det innvilges en kostnadsramme på 10,5 millioner kroner til finansiering av energibrønner og varmepumpesentral til oppvarming av varmtvann.

Vedlegg

1. Sak 5 – Etablering av energibrønner og varmepumpesentral.pdf
 2. Energianalyserapport_Borettslaget-Carl-Berner-Terraser.pdf
 3. 11.12.24 likviditetsanalyse.pdf
-

Sak 6

Finansiering av nye varmtvannsberedere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets varmtvannsberedere har nådd sin forventede levetid og må skiftes ut snarlig grunnet hyppige feil og gjentakende reparasjonsbehov.

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil utskiftning dekkes med midler fra borettslagets sparekonto.

Merk: Kostnaden for nye varmtvannsberedere inngår i skissert totalkostnad for etablering av energibrønner og vil ikke komme som en ytterligere kostnad dersom etablering av energibrønner vedtas.

Forslag til vedtak

Det innvilges en ramme på 1,5 millioner til å dekke kostnader tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Sak 7

Rehabilitering av takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under årsmøtet 2024 fikk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble sett som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på fremtidig generalforsamling.

Styret har siden den gang fått inspisert takterrasser med underliggende membran og utarbeidet tilstandsrapport. Det er nå kun nødvendig med mindre vedlikehold for at takterrassene skal ha flere år med gjenværende levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport.

En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måtte lånefinansieres. Dette vil medføre økt fellesgjeld og felleskostnader for beboere.

Styret har foreløpig brukt kroner 12 000 av den innvilgete rammen på konsulentbistand og tilstandsrapport. Da takterrassene fortsatt har flere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.

Styrets innstilling
Forslag innsendt av styret

Forslag til vedtak

Det utføres kun nødvendig vedlikehold av takterrasser og styret avslutter arbeidet med innhenting av tilbud på total rehabilitering.

Vedlegg

4. 3.04-Rapport-visuell-befaring-05.11.2024- Takterrasser.pdf

Sak 5 – Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å installere luft til luft varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva. Vedtaket ble basert på en energianalyse utført av Energihuset og innhentet tilbud fra NeoTemp.

Etter at årsmøtet 2023 ble avholdt, reviderte NeoTemp tilbudet sitt og økte prisen så mye at det ble umulig å gjennomføre tiltaket innenfor vedtatt ramme. Styret engasjerte da Obos Prosjekt til innhenting av flere tilbud og gjennomgang av skissert løsning. Det ble da avdekket flere tekniske utfordringer, blant annet lav lufttilførsel i garasjeanlegg, som umuliggjør etablering av luft-til-luft varmepumpesentralen Energihuset og NeoTemp hadde skissert og gitt tilbud på.

Ettersom installering av luft til luft varmepumpesentral ikke er teknisk gjennomførbart anbefalte Obos Prosjekt innhenting av tilbud på boring av energibrønner som et alternativ. Etter befaring og innhenting av tilbud fra tre leverandører er tilbudene vurdert av eksternt fagpersonell som vurderer to av tilbudene som gode nok til å møte borettslagets behov.

Basert på uavhengig konsulentbistand vurderer styret at Eriksen & Jensen har gitt oss det beste tilbudet. I tillegg til å ligge lavest i pris av de to aktuelle entreprenørene benytter Eriksen & Jensen sin skisserte løsning også en nyere teknologi, og energibesparelsen antas derfor noe høyere med deres løsning.

Parallelt med innhenting av tilbud har styret søkt om, og fått innvilget, tilskudd fra Enova til prosjektet. Enova dekker 30% og inntil 3 millioner kroner av total investeringskostnad.

Kostnad:

Energibrønner og varmepumpesentral	8 312 500,-
Byggeledelse	600 000,-
Uforutsette kostnader	921 250,-
Byggherrerreserve	368 500,-
Total kostnad	10 202 250,-
Beregnet tilskudd fra Enova	3 000 000,-
Kostnad etter tilskudd	7 202 250,-

Medregnet i prosjektkostnaden ligger utskiftning av varmtvannsberedere med en estimert kostnad på 1,3 millioner kroner. Borettslagets varmtvannsberedere har nådd

estimert levetid, trenger jevnlig utskiftning av deler, og må derfor byttes i løpet av 2025 uavhengig av energibrønnprosjektet. Men dersom det gjennomføres som en del energibrønnprosjektet vil kostnad for varmtvannsberedere også inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddet fra Enova.

Finansiering

Borettslaget har per 16.01.25 11,2 millioner kroner på sparekonto, samt 2,04 millioner kroner på konto øremerket vedlikehold.

Borettslaget har derfor mulighet til å finansiere prosjektet med oppsparte midler. Ettersom tilskudd fra Enova utbetales etter prosjektet er ferdigstilt ønsker styret at borettslaget låner beløp tilsvarende Enovastøtte på maksimalt 3 millioner i prosjektperioden for å unngå midlertidig lav likviditet. Dette lånet vil nedbetales i sin helhet ved utbetaling av Enovastøtte etter endt prosjektperiode.

Dersom prosjektet gjennomføres vil borettslaget etter tilskudd fra Enova fortsatt ha nærmere 6 millioner i likviditetsbuffer. Dette er fortsatt godt over anbefalt kassebeholdning på ca. 10-15% av selskapets totale årsinntekter.

Besparelser

Besparelsen som følge av gjennomført prosjekt beregnes til ca. 500 000 kWh/år.

Strømpris i alt inkl. avgifter fratrasket strømstøtte (øre/kWh)	Beregnet årlig besparelse i strømkostnad
100 øre	500 000 kroner
125 øre	625 000 kroner
150 øre	750 000 kroner

Note: Gjennomsnittlig strømpris etter strømstøtte var 143 øre, 134 øre i hhv. 2022 og 2023. Det er usikkert i hvilken form, og hvorvidt, strømstøtten vil videreføres i årene som kommer.

Styret foreslår at størsteparten av besparelsen går direkte tilbake til beboere gjennom en reduksjon i felleskostnadene gjennom redusert A-konto beløp for varmtvann. Ved prosjektslutt vil A-konto beløp nedjusteres med kr 100 per boenhet per måned. Etter noe driftstid vil styret i 2026 beregne faktisk besparelse og nedjustere felleskostnader ytterligere.

Total prosjektperiode anslås til ca. 5 måneder. Under byggeperioden vil det bores energibrønner på borettslagets grøntområder. Dette vil medføre noe støyende arbeider i perioder, samt at grøntområdene holdes utilgjengelige for beboere. Tilbakeføring av grøntområder til dagens standard ved prosjektets slutt inngår i tilbudet.

ENERGIANALYSE

Sinsenveien 5-9
Borettslaget Carl Berner Terrasser



Vedlegg 2

Utarbeidet 18.04.2023 av Energihuset

Revidert 17.01.2024

9 av 67 Energianalyserapport_Borettslaget-Carl-Berner-Terrasser.pdf

Energihuset

INNHold

INNLEDNING	4
OM BORETTSLAGET	5
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT	6
MÅL	6
GRUNNLAGSDATA	7
FORBRUK	7
OBSERVASJONER OG RESULTAT	8
TERMOGRAFERING	9
LISTE OVER TILTAK	10
TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER	10
TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER	10
TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG	10
TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN 10	
TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET	10
TILTAK 1	11
TILTAK 2	13
TILTAK 3	14
TILTAK 4	15
TILTAK 5	16
ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI	17
KONKLUSJON	18
SKISSTERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING	18
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK	20
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK	21
TILTAK – VEIEN VIDERE	22
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS	23
FORBEHOLD:	24
VEDLEGG	25
VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK	25
VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL	25
VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM	26
VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG	27
VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG	27
VEDLEGG 6 – AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE	28

VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER	29
VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL.....	29
VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER	30
VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE.....	31
VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER	32
VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN	33
VEDLEGG 13 – TIDSRELE	34
VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES	35
VEDLEGG 16 – BELYSNING.....	36
VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM.....	37
VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET.....	38

INNLEDNING

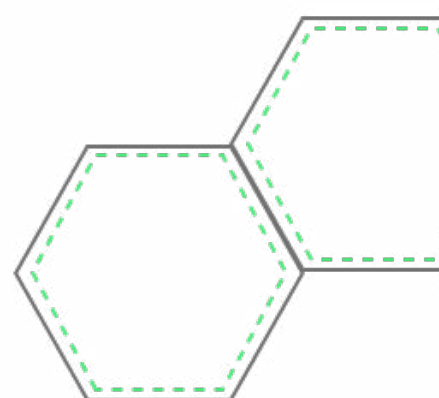
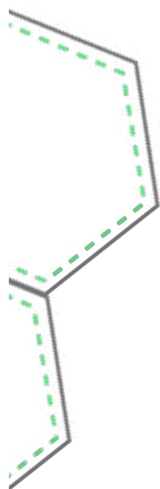
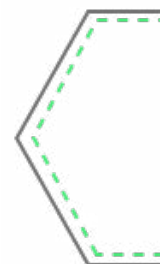
Etter oppdrag fra Borettslaget Carl Berner Terrasser er det gjennomført energianalyse på adressene: Sinsenveien 5-9.

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelspotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for +/- 20% feilmargen på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder bespareelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargen på +/- 10%.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.

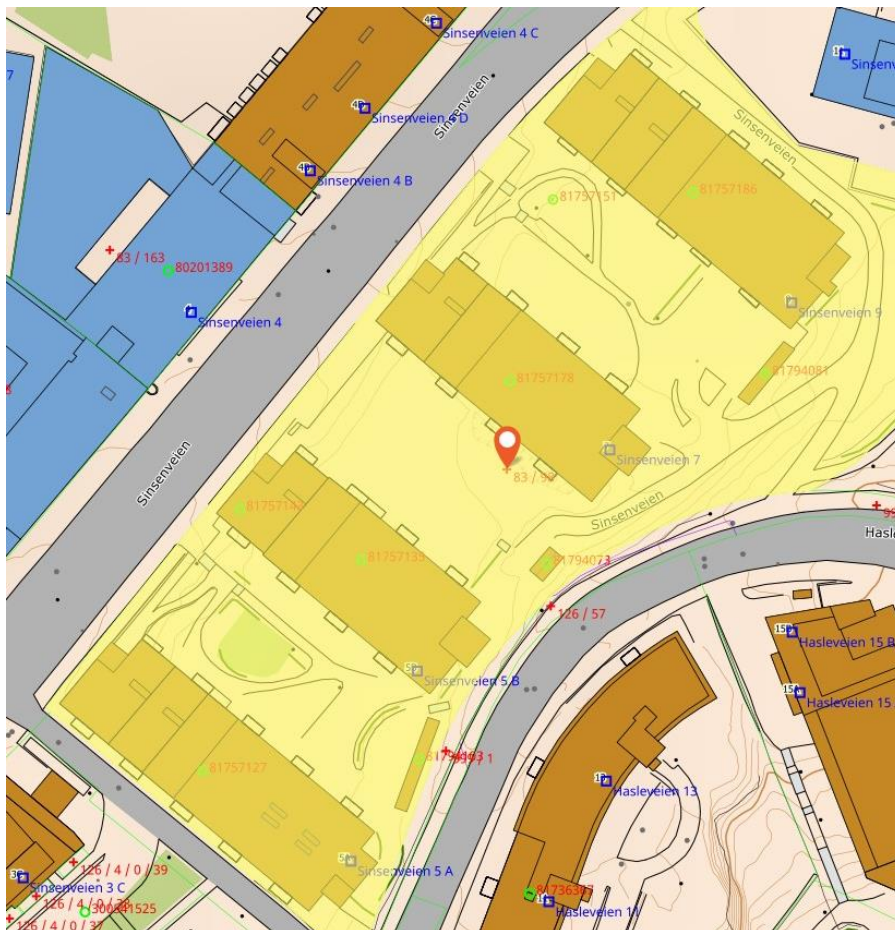


OM BORETTSLAGET

Borettslaget befinner seg på adressene Sinsenveien 5-9, Oslo. Det er et borettslag som er bygget i 2005 etter byggeteknisk standard TEK 97. Vi har ikke blitt informert om oppgraderinger i borettslaget siden byggeår.

Borettslaget har et totalareal på ca. **14 200 m²** (hvorav ca. **13 600 m²** er leiligheter og **600 m²** er fellesområder). Borettslaget har 6. felles målepunkter/strømmålere for fellesområder og felles varmtvann.

Leilighetene i borettslaget bruker elektrisitet (varmekabler og panelovner-/frittstående ovner) som oppvarmingskilder. Leilighetene i borettslaget har også felles varmtvann som blir varmet opp av felles varmtvannsbereidere.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styret. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene. Det er utført skann med termografisk kamera av borettslaget.

Deler av datagrunnlaget består av innhentet forbruksverdier fra strømmålere.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og det er felles varmtvann til forbruk.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Borettslaget Carl Berner Terrasser hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- ❖ Forbedre effektprofilene
- ❖ Forbedre energieffektiviteten
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av fellesområder
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av varmtvann i borettslaget
- ❖ Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- ❖ Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- ❖ Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruk på fellesområder i borettslaget
- ❖ Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

GRUNNLAGSDATA

FORBRUK

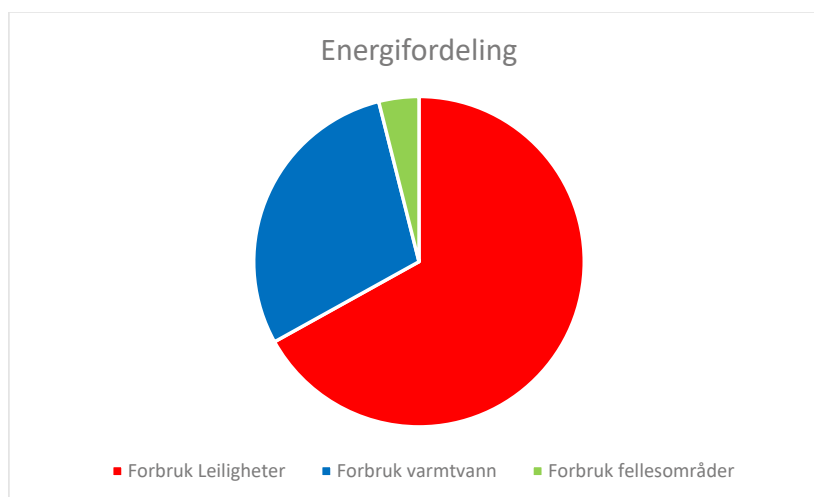
Etter tall hentet gjennom Ehub og annen dokumentasjon estimeres det et årlig forbruk på leilighetene på ca. **1 569 852 kWh**, et forbruk på felles varmtvann på ca. **683 290 kWh** og et forbruk på strøm i fellesområder på ca. **92 004 kWh** (dette inkluderer også forbruk på elbil ladning). Dette gir et samlet årlig forbruk på ca. **2 345 146 kWh**.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på ca. **165 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ INNHENTET DATAGRUNNLAG:

Beregnet levert energi ved normalklima

Forbruk leiligheter	1 569 852 kWh/år
Forbruk felles varmtvann	683 290 kWh/år
Forbruk fellesområder	92 004 kWh/år
Totalt	2 345 146 kWh/år



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Varmtvannsberedere og varmesystem:

Borettslaget har felles varmtvann via 15. varmtvannsberedere (VVB) på 15kW hver. En samlet totaleffekt på 225kW. Noen av VVB har defekte kolber og det er observert lekkasjer som krever vedlikehold/utskiftning.

Det finnes varmtvannssentraler i blokk 7-9 og blokk 5A-5B.

Elektrisk oppvarming av leilighetene gjennom varmekabler og elektriske ovner.

Ventilasjon og avtrekk:

Behov for bedre styring av avtrekk.

Potensial for varmeveksling mellom avtrekk og kaldtvann inn.

Garasjen varmes opp av avtrekk fra leilighetene.

Mekanisk avtrekk på varmluft fra teknisk rom burde gått til garasjen.

Kjøkkenvifter har et eget avtrekksrør fra hver leilighet til over taket.

Elektriske anlegg og belysning:

Elektriske bil-ladestasjoner: 25. nå, men det er behov for totalt 60. i fremtiden.

LED-belysning i garasjen som ble montert i 2022.

2. sett med varmekabler ved porten til garasjen, med en effekt på 4x32A per sett. Styrt på termostat og kun det.

Temperaturkontroll og termostater:

To termostater innstilt på 20 °C i oppgangene.

Frostsikring av taksluk og rør har en effekt på 9 + 9 x 16 A - trenger bedre styring.

TERMOGRAFERING

Termografering er måling av forskjeller i infrarødstråling fra et objekt, og kan avdekke manglende eller feilmontert isolasjon, feil ved fuktsperre og vindsperre i tillegg til feil eller svakheter i konstruksjon, overflater og bygningsdeler. Termografering brukes også til å avdekke varmetap og manglende isolasjon på rør samt tekniske installasjoner som varmtvannsberedere og elektrokjeler. Termografering kan utføres på nye og eldre bygg uten å skade byggene som kontrolleres.

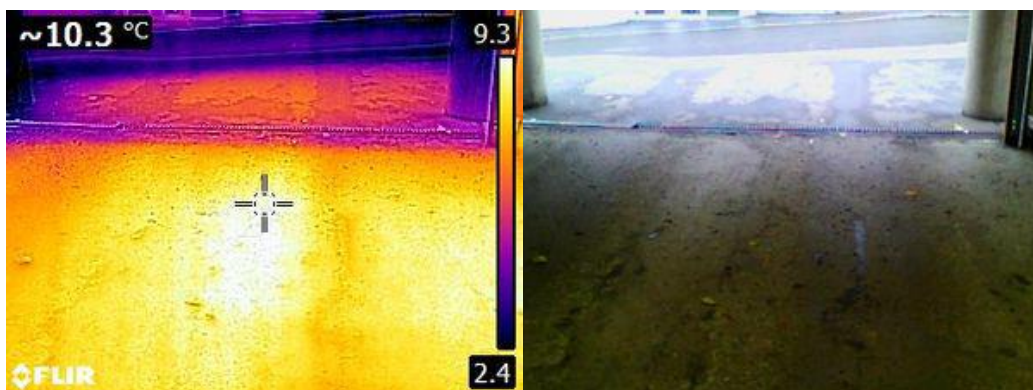
Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

Bilder med termokameraet viser at temperaturen som kommer fra avtrekksrørene tilkoblet avtrekket til leilighetene holder en høy og jevn temperatur. Denne varmen kan gjenvinnes og brukes til oppvarming av varmtvann.

For flere termobilder se vedlagt termografisk rapport for Borettslaget Carl Berner Terrasser.



Det er viktig å ha god kontroll på ventilasjonen i leilighetene for å unngå at mer varme enn nødvendig blir trukket ut av leilighetene.



På en regnfull dag med plussgrader, er det svært høy temperatur på varmekablene i området. Det er veldig viktig med god kontroll, ny styringssystem for dette bør vurderes.

Vedlegg 2

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Ny generasjon for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder vil gi betraktelig mindre behov for tilført energi
 - Se side 11-12 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Bedre styring og kontroll på varmekabler, taksluk og oppvarming av fellesområder vil redusere forbruket og sørge for at disse står på unødvendig mye
 - Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

- vannbåren snøsmelteanlegg bidrar til økt energieffektivitet og reduserte driftskostnader.
 - Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

- Måling av hver enkelt leilighet-/boenhet med automatisk fakturering
 - Se side 15 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET

- Stort potensiale for utnyttelse av solenergi
 - Se side 16-17 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 1

INSTALLASJON AV NY GENERASJON LUFT-TIL-VANN-VARMPEPUMPESENTRAL

Etter en gjennomgang av borettslaget, og nærliggende område/tomt samt byggets energibehov så ser vi det som mest effektivt og lønnsomt å installere en luft-til-vann-varmepumpesentral.

I dag går omtrent halvparten av avtrekksluften fra leilighetene ned i garasjen. Denne varmen gir svært gode forhold for en høy årsmiddeltemperatur for en luft-til-vann varmepumpesentral. Hvis ventilasjonen fra det tekniske rommet også ledes inn i garasjen, kan denne varmen utnyttes ved behov. Jo høyere temperatur varmepumpesentralen har, desto mer effektiv er den.

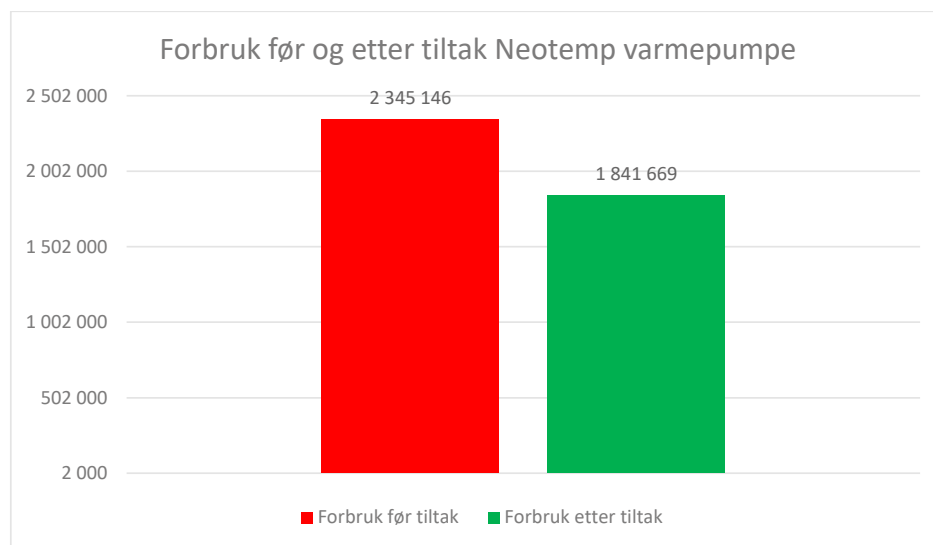
Ved å bruke teknologi som produserer 75 °C direkte uten elektriske kolber, reduseres det totale energiforbruket med omtrent 75% i forhold til eldre. Noen av tankene som står der nå, kan beholdes som akkumulering og spisslast. Hvis det er behov for mer tilgjengelig effekt for elektrisk bil-lading, er dette et utmerket tiltak som enkelt frigjør stor kapasitet.

Utedelene til varmepumpesentralene blir plassert i garasjen, gjenbruker varmen fra leilighetene og fungerer som en stor avfukter som gir en tørrere garasje.

Det ble gjennomført en ny befaring 30. november da det var knyttet spørsmålstegn til reduksjonen og forbruk i opprinnelig tiltak, prising og beregnet varmepumpe-kapasitet. Det finnes totalt 28. varmtvannsberedere med en samlet kapasitet på 420kW.

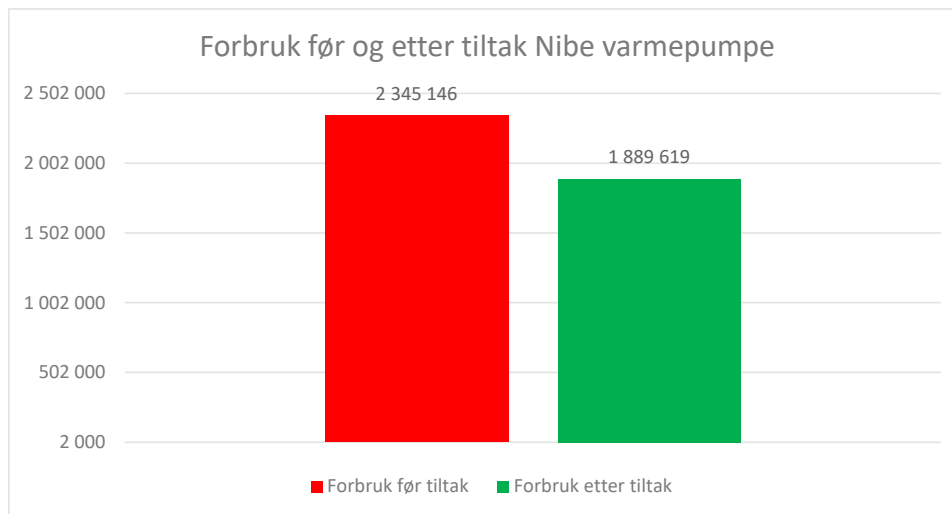
Det ble opprinnelig brukt en årsvarmefaktor (SCOP) på 4, men etter mottatt datablad og informasjon fra leverandør (Neotemp) av varmepumpene med PSHI-teknologi så har denne årsvarmefaktoren (SCOP) blitt nedjustert til 3,8 ved forutsetning av oppvarming til 70°C. Vi har også mottatt et oppgitt varmtvannsforbruk på **9 808m³** som estimeres til å tilsvare ca. **683 290 kWh** årlig.

Ved bruk av varmepumper med en SCOP på 3,8 – så vil dette redusere energiforbruket med **503 477 kWh**.



Det har også blitt gjennomført simuleringer med andre typer varmepumper uten PSHI-teknologi. Disse varmepumpene (NIBE) kan levere opp til 55°C, men disse krever da en el-kolbe (varmtvannsbereder eller elektrokjele) for å oppnå temperaturer på 70°C eller høyere. Dette gjør derfor at årsvarmefaktoren (SCOP) er 3. for et slikt varmepumpesystem.

Ved bruk av varmepumper med en SCOP på 3 – så vil dette redusere energiforbruket med **455 527 kWh**.



Vi anbefaler derfor at man ser på en løsning ved bruk av varmepumper med PSHI-teknologi (Neotemp eller tilsvarende leverandører) da dette har en høyere årsvarmefaktor (SCOP) ved skissert løsning. Det anbefales at man tar vurderingen basert på kostnaden for installasjon av de to forskjellige varmepumpe-typene.

En luft-til-vann-varmepumpesentral av typen PSHI er effektiv hele året. Tradisjonelt sett blir en slik varmepumpe mindre effektiv ved lavere temperaturer da energien i kald luft er mindre enn i varm luft, men gjennom ny teknologi og bruk av propan så gjør dette at denne typen varmepumper er effektive hele året. For hver kW en slik varmepumpe bruker, så gir den tilbake 3 til 4 ganger så mye energi som den bruker.

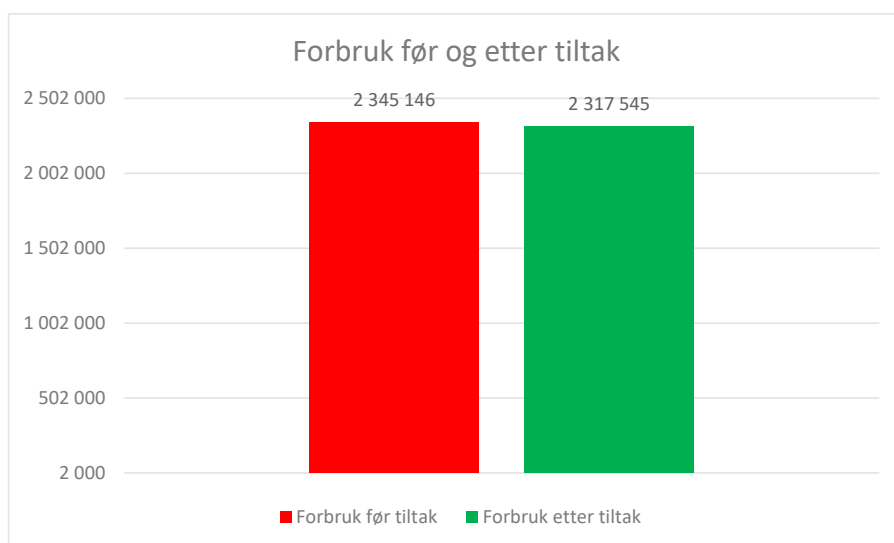
TILTAK 2

ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING FOR VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMINGSKILDER I FELLESOMRÅDER

Det finnes utvendige varmekabler i taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder uten noen form for styring i borettslaget. Det vil si at disse ofte er koblet inn når det ikke er behov for det.

Ved å installere energimåling og energistyring på de store strømkursene, blir det enklere å redusere energiforbruket optimalt. Da vi var der, var varmekablene ved garasjeporten på, og her kan det spares mye energi ved å styre dem smartere og mer nøyaktig. Takslukene bør kontrolleres basert på værdata og flere sensorer. Og oppvarmingskildene i fellesområdene bør endres til vannbårne viftekonvektorer som kan styres mer presist.

Vi har estimert at ved å gjennomføre dette tiltaket så vil dette redusere det årlige forbruket med ca. **27 601 kWh**.



TILTAK 3

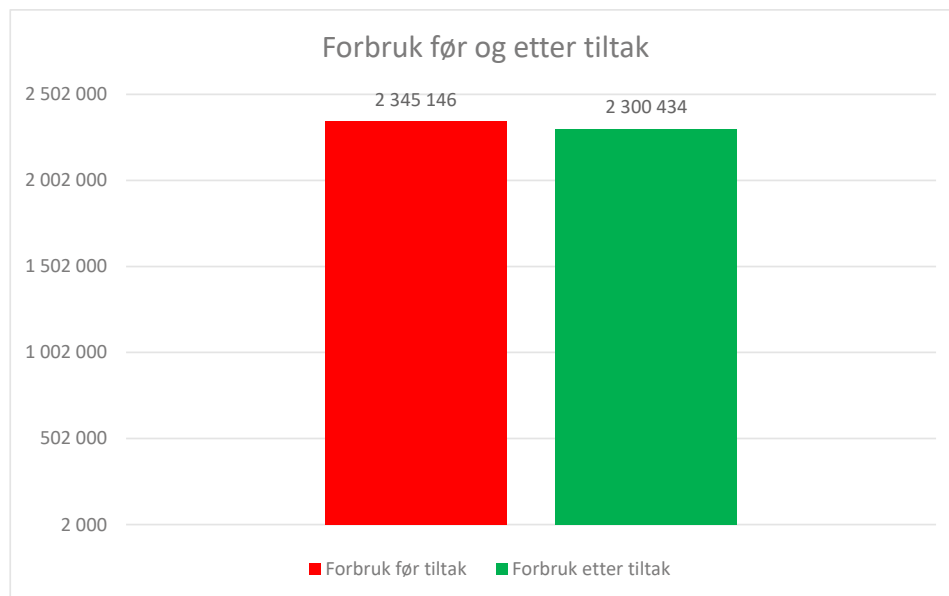
UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

Dersom en varmepumpesentral installeres, anbefales det sterkt å gjennomføre dette tiltaket. Implementeringen av et vannbårent snøsmelteanlegg vil forbedre energieffektiviteten og redusere driftskostnadene, samtidig som det frigjør elektrisk kapasitet til andre formål, som for eksempel lading av elektriske biler.

Dette tiltaket innebære å fjerne eksisterende kabler og legge nye rør der varmekablene tidligere lå. Disse rørene vil være koblet til varmtvannsberederen og sirkulere varmt vann gjennom rørene for å smelte snø og is. Disse type anlegg har også smart styring via flere sensorer slik at den skrus på når det trengs etter værforhold.

Det er allerede avsatt 9 kurser á 16 A til dette formålet i det elektriske tavlesystemet. Ved å gjennomføre dette tiltaket, kan vi frigjøre strøm til elektrisk bil-lading og samt redusere kWp på nettleien året rundt.

Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil gi en årlig reduksjon på ca. **44 712 kWh**.



TILTAK 4

INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

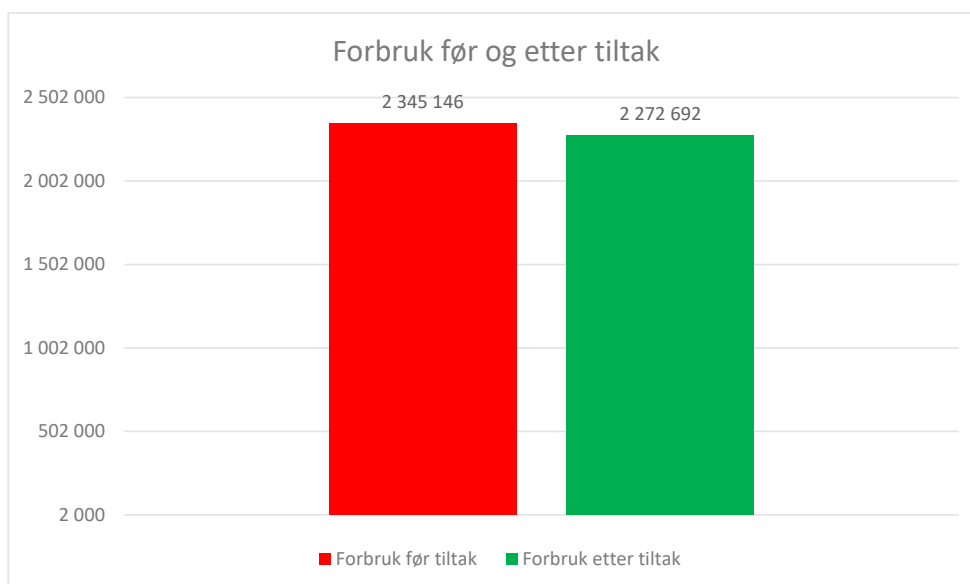
Bevissthet og ansvarlighet er viktige faktorer og har historisk sett bidratt til omtrent 20 til 30% besparelse på varmtvannsforbruket. Selv om dere har målinger, innebærer manuell håndtering og ekstra arbeid ved feil på målere som kanskje har sluttet å virke. Med høye strømpriser er dette en av de viktigste besparelsene beboerne kan oppnå i hverdagen – enkel å påvirke hvis det gjøres synlig.

Derfor ser vi det som veldig gunstig å installere et system for individuell måling og avlesning. Dette kan også kombineres videre med et vannbårent system for oppvarming tilkoblet energibrønnen og varmepumpesentralen.

De fleste slike systemer er trådløse og bruker ultralyd av rørene for avlesning av forbruket i varmtvann. For energimåling kobles det direkte til de forskjellige strømmålerne.

Installasjon av individuell måling av energiforbruket gir hver forbruker kontroll på energiforbruket. Dette medfører også erfaringsvis til betydelige energibesparelser hos hver enkelt leietaker.

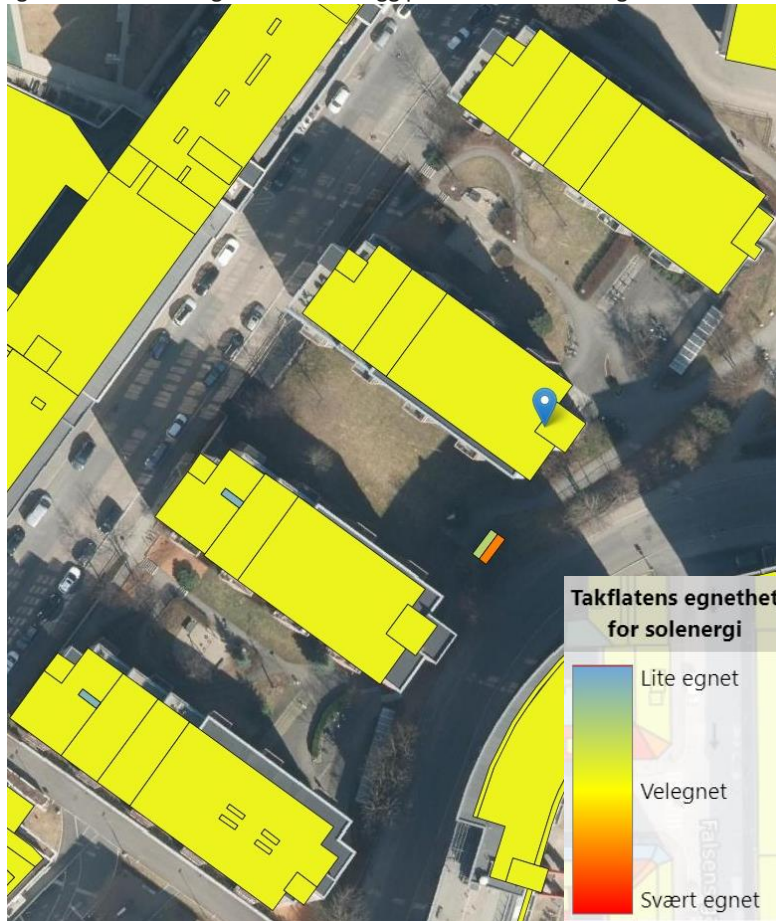
Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil man redusere det årlige forbruket med ca. **72 454 kWh**.



TILTAK 5

INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget.



Solkart over takenes egenhet for høsting av solenergi

- ❖ Deler av takarealet i borettslaget kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres.
- ❖ Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.

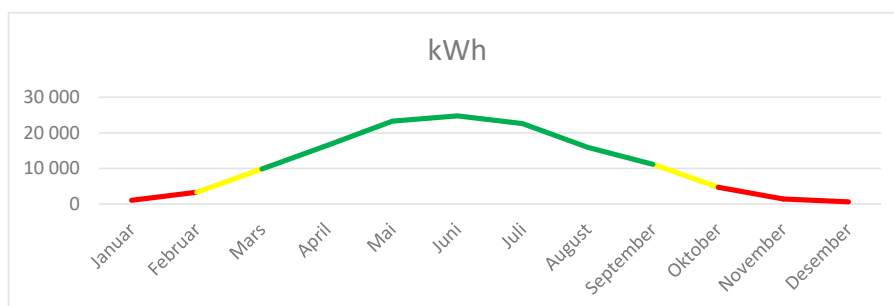
**Det er ikke tatt hensyn til kostnader i forbindelse med utbedringer som eventuelt bør gjøres på taket i denne analysen.*

ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI

- Vi har beregnet plasseringen av solcellepanelene ut ifra mest soleffekt, basert på investeringskostnad og lønnsomhet.
- Årlig produksjon for solcellepaneler er estimert å være ca. **134 950 kWh**.
- Det er beregnet plass til **322** stk. (550W) solcellepaneler på det oppgitte arealet.



Solcelleanlegg basert på effektprofil:



- Topp månedene er mai, juni og juli med over **22 500 kWh** hver måned
- Man har god utnyttelse fra mars til september med over **9 800 kWh** i snitt hver måned

**januar, november og desember er ikke måneder med mye produksjon i Norge/Norden da det er veldig lite sol mtp. jordens rotasjon, men til gjengjeld har vi veldig god produksjon om våren, sommeren og høsten da vi har lange dager med mye sol*

KONKLUSJON

Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

Det mest lønnsomme tiltaket Borettslaget Carl Berner Terrasser kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder. Det er beregnet at dette vil redusere forbruket i borettslaget med ca. **503 477 kWh** (21,5%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 5,7 år eller tidligere, avhengig av fremtidens strømpriser.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge for mest mulig effektiv løsning:

Tiltak 2 – Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder

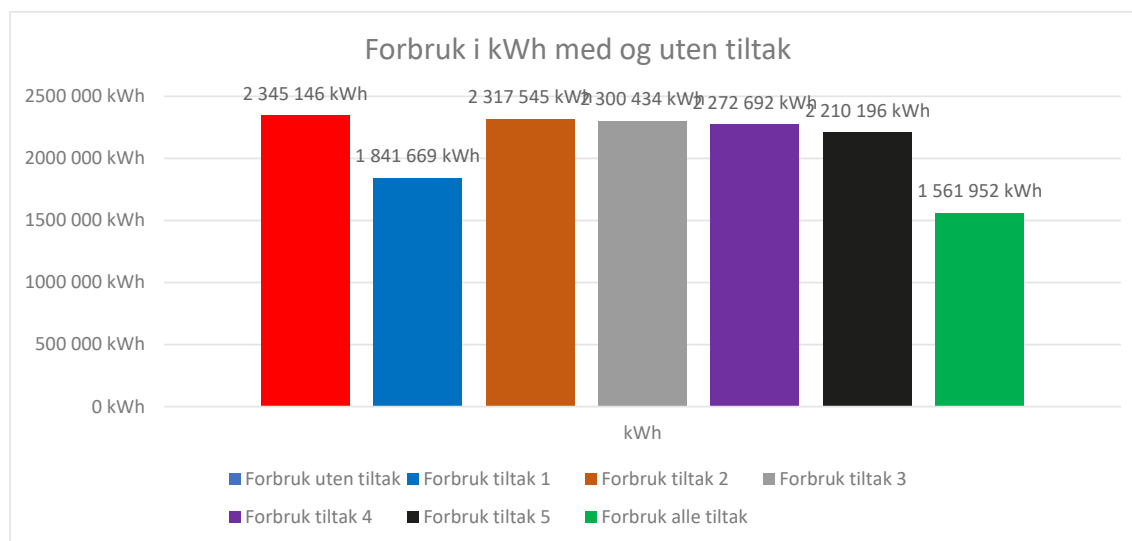
Tiltak 3 – Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg

Tiltak 4 – Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann

Tiltak 5 – Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en reduksjonsgrad på **33,4%**. Dette vil da redusere det totale energiforbruket i borettslaget med **783 194 kWh**. Nytt energiforbruk er da estimert til å være ca. **1 561 952 kWh**.

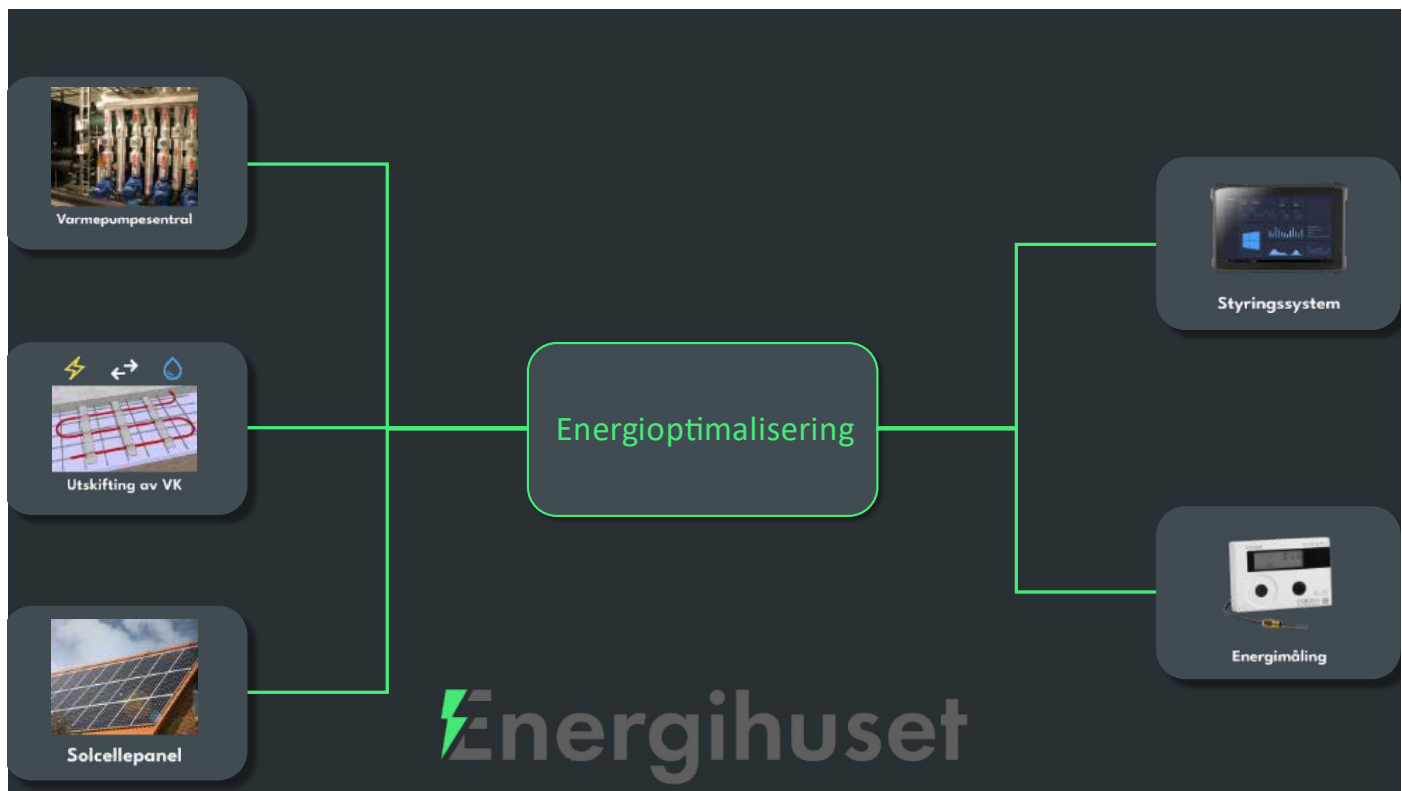
Alle tiltakene er å regne som «enkelstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. varmebehovet endres. Se «simulering av fremtidig forbruk» for å se hvordan besparelsesgradene reduseres iht. gjennomføring av flere tiltak.



SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING

En oversikt over tiltenkt energioptimaliseringsløsning for Borettslaget Carl Berner Terrasser. Energiløsningen er basert på tiltakene som er presentert tidligere i analyserapporten.

- Installasjon av ny generasjon luft-til-vann-varmepumpesentral for oppvarming av varmtvann og oppvarming av fellesområder med utnyttelse av avkastvarme fra leilighetene i borettslaget
- Energimåling og styringssystem for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
- Utskifting av elektriske varmekabler til vannbåren snøsmelteanlegg
- Individuell måling og avlesning for varmtvann
- Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget



SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun varmepumpesentral
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun energimåling og energistyring
- **Grå** viser estimert forbruk med kun utskiftning av snøsmelteanlegg
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun energimåling for individuell måling og avlesning
- **Svart** viser estimert forbruk med kun solcellepaneler på taket
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle nevnte tiltak ovenfor

Basert på simuleringene til Borettslaget Carl Berner Terrasser vil vi se følgende forbedrende resultater:

Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk tiltak 5	Estimert forbruk alle tiltak
2 345 146 kWh	1 841 669 kWh	2 317 545 kWh	2 300 434 kWh	2 272 692 kWh	2 210 196 kWh	1 561 952 kWh

REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

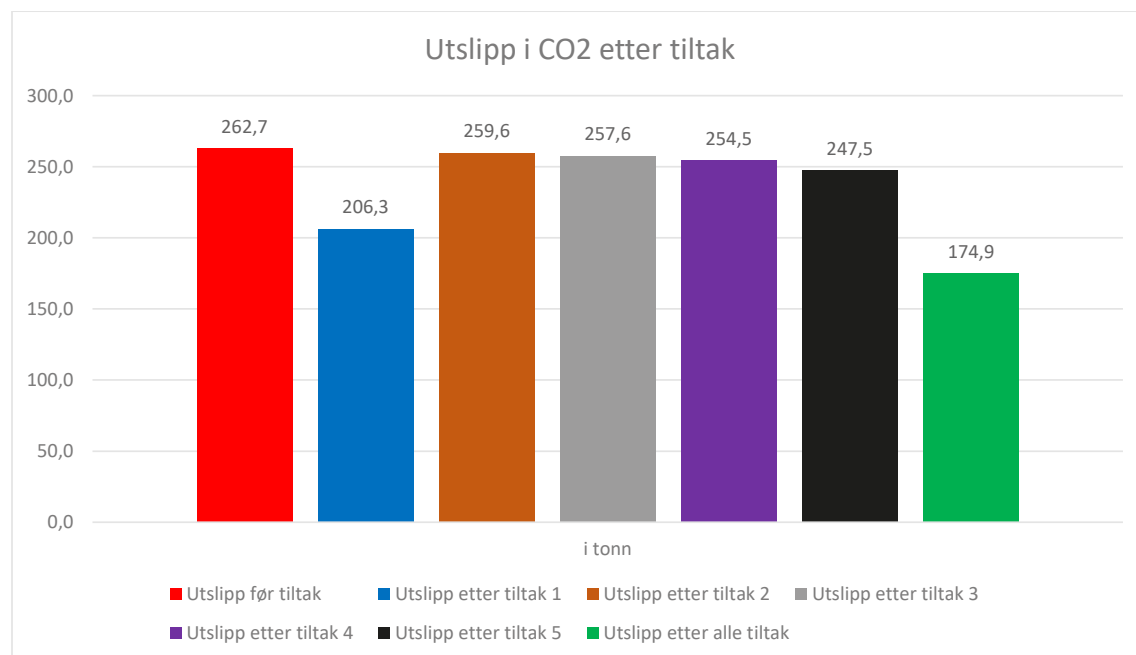
Med bakgrunn i Borettslaget Carl Berner Terrasser sitt estimerte forbruk på **2 345 146 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **262,7 tonn CO₂** pr. år.

Med skissert reduisering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**21,5%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **56,4 tonn CO₂**. Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **206,3 tonn CO₂**.

Dersom alle tiltak blir gjennomført og energiforbruket blir redusert med totalt **33,4%**, så vil utslippet reduseres med totalt **87,7 tonn CO₂** og nytt estimert utslipp blir da ca. **174,9 tonn CO₂**.

**1 tonn CO₂ tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

**Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.*



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Borettslaget Carl Berner Terrasser.

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder
2. Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
3. Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg
4. Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann
5. Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	NOK 2 600 000	21,5%
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	NOK 115 000	1,2%
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	NOK 385 000	1,9%
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	NOK 385 000	3,1%
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	NOK 2 085 000	5,8%*
	Totalt	NOK 5 770 000	33,4%

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.

Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.

**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,47 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	50 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	97 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	503 477	488 373	2 800 000	5,7
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taks luk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	26 773	115 000	4,3
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	43 371	385 000	8,9
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	70 280	385 000	5,5
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	130 902	2 085 000	15,9

Scenario 1: lav spotpris, 0,50 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	100 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	147 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	503 477	740 111	2 800 000	3,8
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taks luk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	40 573	115 000	2,8
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	65 727	385 000	5,9
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	106 507	385 000	3,6
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	198 377	2 085 000	10,5

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	170 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	217 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	503 477	1 092 545	2 800 000	2,6
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taks luk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	59 894	115 000	1,9
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	97 025	385 000	4,0
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	157 225	385 000	2,4
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	292 842	2 085 000	7,1

Scenario 3: høy spotpris; 1,70 kr/kWh

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

VEDLEGG

VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK



Takene med utblåsningsventiler på alle nivåer som blåser ut varm luft fra leilighetene. Det anbefales at man utnytter denne varmen.

VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL



Utblåsning på taket fra avtrekket til kjøkkenviftene. 1. til hver leilighet. Disse ventilene blåser ut ca. 19 °C (Ref.termografi) Denne energien kan gjenvinnes mot en varmepumpesentral som gir høyere årsmiddeltemperatur og økt effektivitet.

VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM



Varmen fra varmtvannssentralen-/teknisk rom blåses rett ut, med betydelige mengder varmetap. Det anbefales å flytte denne luften inn i garasjen om tiltak 1 utføres.

VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG



Garasjen på utsiden. Varmtvannsrom-/teknisk rom ligger rett på innsiden av porten - enkel tilkomst.

VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG



Garasjen har en innkjøringsåpning med automatisk åpning og lukking. Noe som resulterer i en jevn temperatur gjennom hele året.

VEDLEGG 6 – AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE



Avkastvarme fra leilighetene inn i garasjen.

VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER



Varmekablene er på selv når det ikke er nødvendig, og med korrekt energistyring og energimåling kan det oppnås betydelige besparelser. Om tiltak 2 utføres omhandler dette å etablere bedre styringssystem for disse varmekablene. Om tiltak 1 utføres ser vi det som gunstig å også utføre tiltak 3 hvor det elektriske varmekabler erstattes med vannbåren snøsmelteanlegg.

VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL



Om tiltak 1 gjennomføres, så kan varmepumpesentralen plasseres i disse utearealene.

VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER



For øyeblikket benyttes elektriske panelovner og stråleovner til oppvarming av fellesarealer. Om tiltak 1 utføres, anbefales det å gå over til vannbårne viftekonvektorer, da disse er mer effektive.

VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE



Lukene der målerne for vannet sitter per i dag.

VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER



Erstatte gamle og manuelle varmtvannsmålere med nye energimålere (tiltak 4) vil redusere arbeidsmengden og øke bevisstheten rundt energiforbruk.

VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN



Temperaturen i VVB er over 75 °C per idag.

VEDLEGG 13 – TIDSRELE



Anbefales å kontakte leverandør for å oppdatere denne enheten med en som har bedre styringsmulighet på PC, eller app.

VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES

Kurs nr.	Kursbeskrivelse	Journal Bygg	Ant. m2	Stør. type	Utslag m2
F18	Utebelys. + Utebelys. Bortopp A+B				
F19	Brannsentral				
F20	Element til VVB blokk A			4x10A	4x1.5
F21	Element til VVB blokk A			2x10A	2x1.5
F22	Element til VVB blokk A			4x10A	4x1.5
F23	Element til VVB blokk A			4x10A	4x1.5
F24	Element til VVB blokk A			4x10A	4x1.5
F25	Element til VVB blokk A			4x10A	4x1.5
F26	Element til VVB blokk A			4x10A	4x1.5
F27	Lede og markeringslys, blokk B			4x10A	4x1.5
F28	Lede og markeringslys, blokk B			4x10A	4x1.5
F29	Lede og markeringslys, mellombys + Blokk A			2x10A	2x1.5
				2x10A	2x1.5
				2x10A	2x1.5
F36	V Kabel tak blokk A, Via UF 433 A52			2x25A	2x5
F38	V Kabel tak blokk B, Via UF 433 B52			2x25A	2x5
F40	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F41	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F42	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F43	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F44	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F45	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F46	Varmekurs, V Kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
				4x10A	4x1.5
				4x10A	4x1.5
F50	Element til VVB blokk B			4x10A	4x1.5
F51	Element til VVB blokk B			4x10A	4x1.5
F52	Element til VVB blokk B			4x10A	4x1.5
F53	Element til VVB blokk B			4x10A	4x1.5
F54	Element til VVB blokk B			4x10A	4x1.5
F55	Element til VVB blokk B			4x10A	4x1.5
F70	Varmekurs, V kabel, Chemelex	Kombi		2x16A	2x2.5
F71	"	Kombi		2x16A	2x2.5
F72	stikk i DATA ROM	1. etg		2x16A	2x2.5
F73	"	2. etg		2x16A	2x2.5
F74	"	3. etg		2x16A	2x2.5
S74	LT5			2x16A	2x2.5
S18	BRUKER FOR UTEBELYS			2x16A	2x2.5

Mange kurser for varmekabler og varmtvannsberedere. Det kan frigjøres mye kapasitet til elbil ladning.

VEDLEGG 16 – BELYSNING

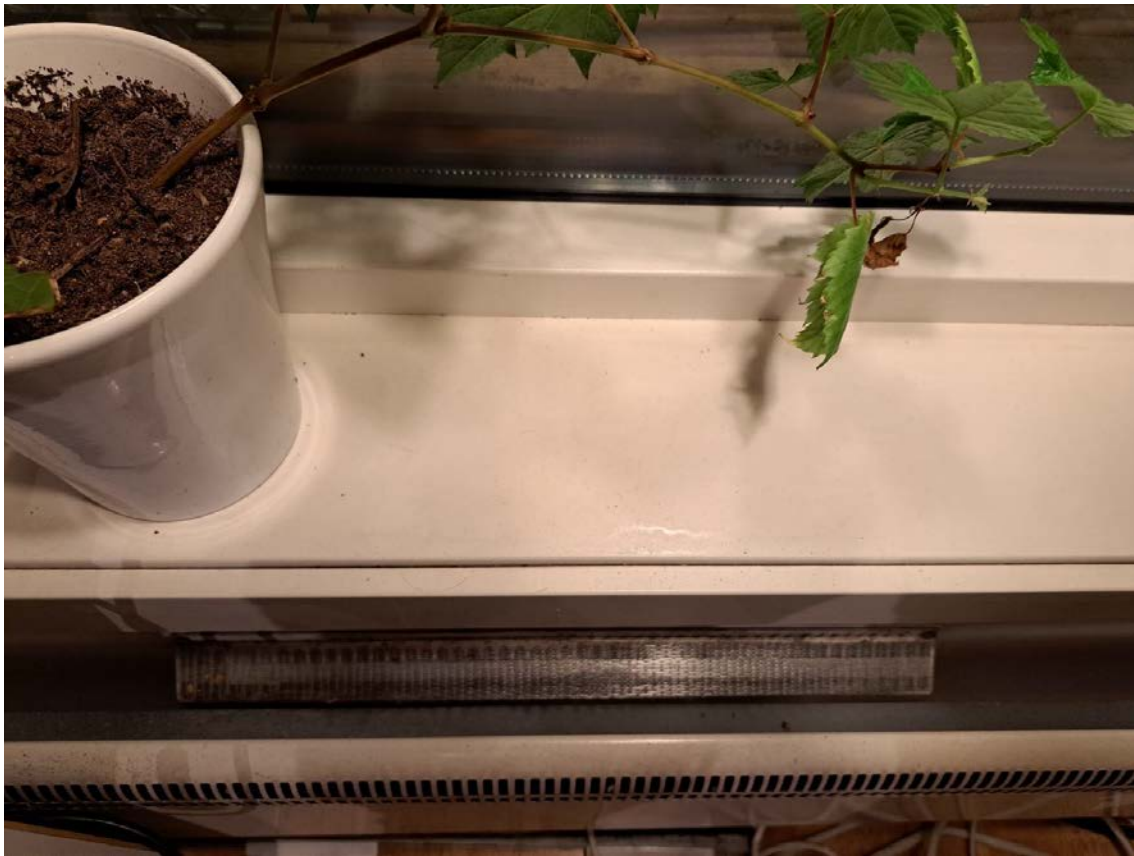


Mange lyskilder har allerede blitt erstattet med LED-belysning. Implementering av styring på bevegelse eller tidsstyring med automatisk dimming eller av-/på funksjon er viktig for å maksimere effektiviteten.

VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM

Lufteventil på soverommet som gir kalde gulv.

VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET



Kaldluft som kommer fra ventiler ved gulvet, fører til at varmeovnene ofte er i bruk. Dette bør endres for å forbedre energieffektiviteten.

Likviditetsanalyse Carl Berner Terrasser Borettslag

v/Energirådgiver i OPAS Carina Hiorth
Oslo 11.12.2024

Redigert versjon



Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Carl Berner Terrasser Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra OBOS Prosjekt AS ved Carina Hiorth og rådgiver på forvaltning Sondre K. Steigen. De 3 alternativene er etter ønske fra styreleder Matthias Iversen.

Endring: Etter utsendelse av likviditetsanalysen 02.12.24 har det kommet inn nye oppdaterte tall i budsjett 2025, endret saldo og løpetid på 3 lån i Husbanken. Dette er oppdatert i vedlagte alternativer.

Det er lagt ved et alternativ 0 som viser dagens status uten låneopptak. Alternativet viser at felleskostnadene må øke med rundt 6% for å få et nivå hvor inntekter og utgifter går i kr 0.

Alternativ 1 Innstallering av energibrønner og varmepumpe - 100% låneopptak:

Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 10 543 000,- iht. opplysninger fra Carina Hiorth. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.03.2025 og avsluttet pr. 30.09.2025. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra OPAS.

Alternativet er lagt inn med fullt låneopptak. Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.04.2025 og pr. 01.07.2025. Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 20 år og 7 mnd. avdragsfrihet. Løpetiden er lagt inn etter avtale med Carina og styreleder.

Alternativ 1 A er lagt inn uten ENØK-støtte, mens alternativ 1 B er lagt inn med ENØK-støtte.

Alternativ 2 – Innstallering av energibrønner og varmepumpe - 50% låneopptak/50% egenkapital:

Alle kostnader og datoer er lik alternativ 1.

Alternativ 2 A er lagt inn med finansiering 50% låneopptak og 50% egenkapital.

Alternativ 2 B er lagt inn med finansiering 50% låneopptak og 50% egenkapital samt støtte fra Enova kr 3 000 000. Støtten innbetales direkte på lånet.

Alternativ 3 – Innstallering av energibrønner og varmepumpe- 100% egenkapital:

Alle kostnader og datoer er lik alternativ 1. Alternativ 3 A er lagt inn med 100% bruk av oppspart egenkapital.

Alternativ 3 B er lagt inn med 100% bruk av egenkapital samt støtte fra Enova kr 3 000 000.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering Carl Berner Terrasser Borettslag						
	Alternativ 1 A	Alternativ 1 B	Alternativ 2 A	Alternativ 2 B	Alternativ 3 A	Alternativ 3 B
Løpetid nytt lån	20 år	20 år	20 år	20 år	Ingen lån	Ingen lån
Avdragsfrihet lån rehab.	7 mnd.	7 mnd.	7 mnd.	7 mnd.		
Energibrønn og varmepumpe	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Finanskostnader	kr 269 550	kr 269 550	kr 94 842	kr 94 842	kr -	kr -
Total prosjektkostnad rehab.	kr 10 812 550	kr 10 812 550	kr 10 637 842	kr 10 637 842	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Nytt lån rehabilitering	kr 10 000 000	kr 10 000 000	kr 5 000 000	kr 5 000 000	kr -	kr -
ENØK-støtte*		kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.25	25 %	25 %	20 %	17 %	6 %	6 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.26	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.27	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.28	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.29	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Totalt anbefalt økn. FK	29%	33 %	27 %	24 %	19 %	19 %

*** ENØK-støtte nedskrives direkte på lånet.**

Selskapet bør, etter vår vurdering, vanligvis budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. I denne saken har selskapet godt over anbefalt oppspart egenkapital slik at dette ikke gjør seg gjeldende. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,99 % p.a. for lån som er dagens rente for tilsvarende lånesum. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene (renter/avdrag) på ca. 5% for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Brenselregnskap:

Selskapet har eget brenselregnskap. Det vil si at inntekter og utgifter knyttet til brensel blir avregnet og krevd inn/ tilbakebetalt hver andelseier slik at resultatet blir kr 0. Dette er ikke en del av resultatregnskapet (vises kun i balanse og noter i regnskapet), og er derfor ikke tatt med i likviditetsanalysen. Det opplyses i mail fra Carina at årlige energikostnader forventes å reduseres med ca kr 680 000 per år etter at innstallering av bergvarme er gjennomført.

Kostnaden i 2023 til brenselregnskap var kr 1 124 443. Nye årlige kostnader vil fra 2026 derfor forventes redusert til kr 444 443 (kr 1 124 443- kr 680 000). Det vil si en reduksjon for andelseierne med ca. 60% til varmtvann.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.11.24.
- Budsjettert rente på nytt lån er 5,99 % p.a., som er lik dagens flytende rente på tilsvarende lån i OBOS-Banken.
- Løpende lån i Husbanken er lagt inn med rente 4,677% lik dagens rente.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter er garasje og ekstra bod.
- For ordinært vedlikehold for 2024 (to mnd.) er det lagt inn kr 50 000 per måned etter avtale med Sondre K. Steigen. Ordinært vedlikehold for 2025 er likt budsjett for 2025.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2024 (to mnd.) og 2025. For 2025 er det lagt inn etter budsjett for 2025.
- Fra 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Innestående på konto pr. 31.10.2024 er lagt inn med kr 13 306 581,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken. *Tar ikke med vedlikeholdsfond siden dette er øremerkede midler som krever vedtak fra GF, så disse to kontoene kommer i tillegg.*
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 87 727,- iht. økonomisk rapport pr. 31.10.2024.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger. Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Haldis Hansen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 98 89 65/ 93 40 22 19

Vedlegg: Likviditetsanalyse



Borettslaget Carl Berner Terrasser

Kundenr. 995546

Visuell befarringsrapport

fra befaring 31.10.24 av takterrassene i
Sinsenveien 5 - 9



OBOS Prosjekt AS
November 2024

Kunde nr.: 995546 Prosjekt nr. 240700	Prosjektleder: Ole Ness	Godkjent av: Øyvind Bodsberg - Avdelingsleder	Dato 07.11.2024
Dokumentet er elektronisk kontrollert og godkjent			

Innledning

OBOS Prosjekt ble kontaktet av styret i Carl Berner Terrasser Borettslag for å vurdere takterrassene. Det ble det enighet om en befaring for å gjøre en visuell vurdering av takterrassene samt foreslå videre tiltak/løsning.

Sameiet består av fire blokker med totalt 237 leiligheter.

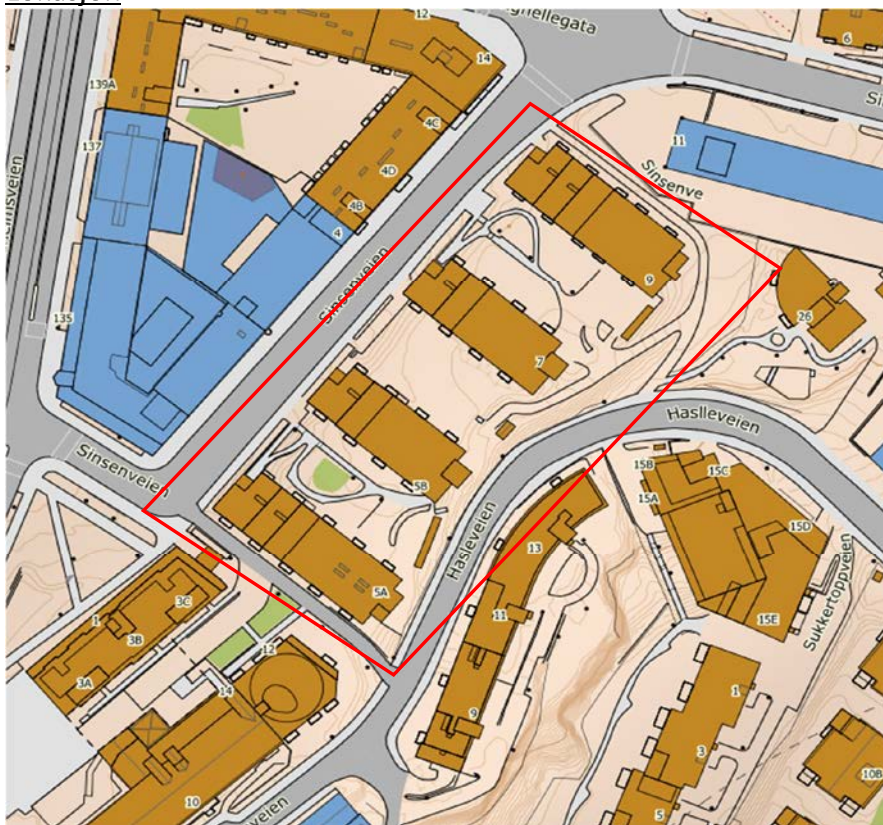
Befaring – Tidspunkt, sted og deltakere

Det ble foretatt en visuell befaring den 31. oktober 2024. Det ble gjort en befaring av takterrassene i Sinsenveien nr. 5A, 5B, 7 og 9.

Følgende personer deltok: John Ommund Syvertsen – Styremedlem
Ole Ness – OBOS Prosjekt

Kopi: Sondre Kvalvik Steigen – OBOS Forvaltning

Lokasjon



Befaringssteder er merket med: 

Visuelle observasjoner

Takterrassene er fra byggeår, 2005. Det er ifølge styret ingen aktive lekkasjer pr. 31.10.24. Beboere opplever takterrassene lite innbydende og flere har meldt om mange snublekanter på eksisterende heller. I forbindelse med befaringen ble det gjort visuelle observasjoner av heller, sluk, gjennomføringer og asfaltapp.

Sinsenveien 5A:

Takterrassen er trappet over 3 etasjer – 4., 5. og 6. etasje.



Bildene over gir et overblikk over takterrassen og en luftekasse med ansamling av vann. På bildet til venstre ser man hvite ventiler. Disse er montert noe lavt med tanke på snø.



Bildene over viser sprukket fug i gjennomføring og ujevne heller.



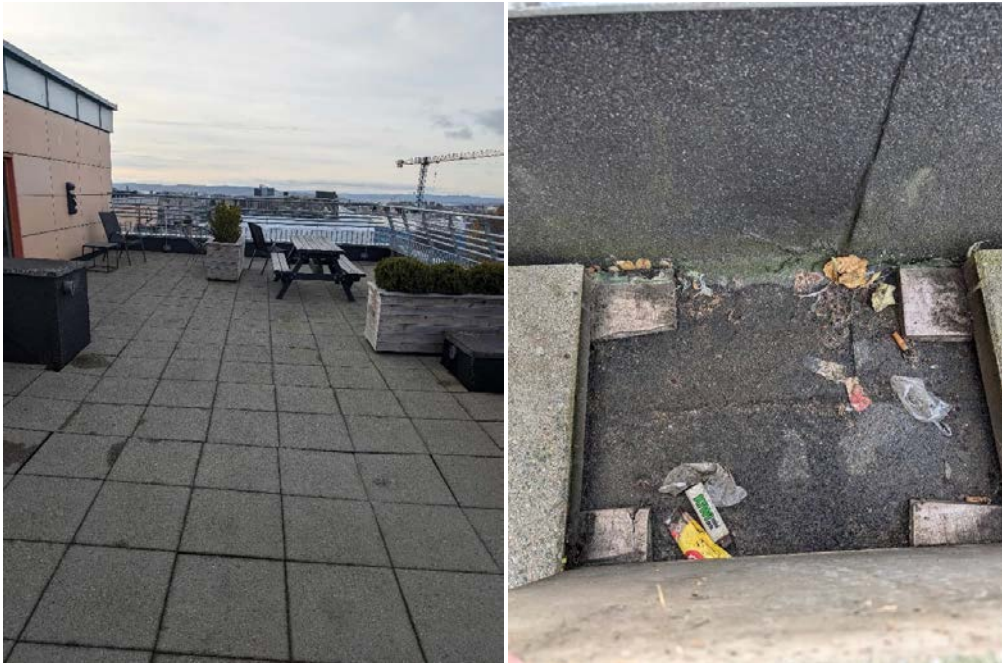
Bildene over viser sluk og ujevne heller.



Bildene over viser solskadet membran og sprukket helle.

Sinsenveien 5B:

Takterrassen er trappet over 2 etasjer - 5. og 6. etasje.



Bilde til venstre gir et overblikk over takterrassen. Bilde til høyre viser søppel og organisk materiale som ligger under hellene.



Bilde over viser sluk.



Bildene over viser sprukket helle og solskadet membran.



Bildene over viser gjennomføring hvor fug har sprukket opp. Det mangler også innfesting i luftekassa.



Bildene over viser luftekasse hvor toppen er skadet.



Bildene over viser gjennomføringer hvor fug har sprukket.

Sinsenveien 7:

Takterrassen er trappet over 2 etasjer. 6 og 7 etasje.



Bildene over gir et overblikk av takterrasse i 7 etasje. Det ble observert mose på hellene. På bilde til høyre ser man en helle som ikke ligger jevnt. Det antas at XPS platen ikke ligger slik den skal eller har gått i oppløsning.



Bildene over viser heller og underlag. Det gror mose mellom hellene. Det ble også observert organisk materiale mellom og rundt hellene som kan hindre avrenning mot sluk.



Bildene til venstre viser sprukket helle. Bilde til høyre viser en ansamling av vann som ikke renner mot sluk. Det ble observert lokale ujevnheter i fallisolasjonen.



Bildene over viser sprukket og skadet heller.



Bildene over viser solskadet membran og topp på gjennomføring med mot fall.

Sinsenveien 9:

Takterrassen er trappet over 3 etasjer. 6, 7 og 8 etasje.



Bildene over viser øverste platå. Heller ligge noe ujevnt, det er gror mose mellom heller og på luftekasser.



Bildene over viser Rekkverk og innfesting. Rekkverkene er skrudd direkte gjennom membranen.



Bildene over viser membranen under hellene og sluk. Det ble observert søppel, sand under hellene.



Bildene over viser gjennomføring. Det ble ikke observert svanker eller avvik på membranen.



Bildene over sluk og heller. Øverst på bilde til venstre, har XPS platene som fungerer som hellene ligger på begynt å gå i oppløsning. Bilde til høyre viser svært ujevne heller.



Bildene over viser luftekasse. Membranen har seget noe og toppen av kassa har mot fall så vann blir liggende oppå kassa.



Bilde over viser solskadet membran.

Sammendrag

Takterrassene i Carl Berner Terrasse Brl er fra bygger år 2005.

Oppbyggingen på takterrassene er ifølge styret: Membran, isolasjon og fall isolasjon, 2 lag asfaltapp og heller støttet opp av XPS plater.

Under befaringen ble det observert en del søppel og organisk materiale som mose både på, i sprekke og under hellene. Hellene ligger ujevnt med underlaget som lager snublekanter for beboere. Flere av hellene var sprukket eller skadet. Hellene lå på flere steder helt inntil membran som kan slite over tid.

Membranen var i god stand i forhold til alder. Det ble observert flere solskader hvor sanden og øverste laget på membran har seget. Dette kommer av asfaltappen blir for varm når sola står på. Så lenge ikke membran er perforert er dette mer en estetisk skade. Det ble også observert noen lokale ujevnheter på membran hvor vann samlet seg.

Luftekassene hadde svanker på toppen så vann samler seg. Gjennomføringene i kassa hadde noen småskader og fugingen rundt var flere steder sprukket opp.

Anbefalte tiltak

Basert på informasjon fra befaringen og dialog med styre har vi foreslått tre alternativer:

Alternativ 0 - Ingen tiltak: (anbefales ikke)
Det gjøres ingen tiltak med takterrassene.

Alternativ 1 - Enklere tiltak: (anbefales)
Hellene kan fjernes og rengjøres for mose og sand. Membranen under rengjøres for søppel, organisk materiale og sand før hellene monteres på nye XPS plater eller annen type støttebein. Skadete heller erstattes.
Gjennomføringer fuges på nytt for å sikre mot vanninntrenging.

Det er viktig at slukene blir rengjort jevnlig. Boligselskapet bør lage en rutine for dette.

Alternativ 2 – Full rehabilitering: (anbefales ikke)
Membranen på takterrassene nærmer seg 20 år. Det anbefales ikke å gjøre en full rehabilitering av takterrassene nå, da teknisk levealder på asfaltapp er 25 – 30 år. Da riggekostnaden vil være en av de største postene i et slikt prosjekt, anbefales det at takterrassene rehabiliteres samtidig som takene, som består av samme materiale.

Boligselskapet vi tjent mest på å bruke gjenværende levetid på å samle midler til en rehabilitering av både tak og takterrasser.

OBOS Prosjekt AS kan bistå boligselskapet med innhenting av tilbud fra entreprenører og gjennomføring av tiltaket ved behov.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.01.25

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Organisasjonsnummer: 986841709

Møtet ble avholdt 23. januar kl. 18:30, Rosenhof Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:

Valg av møteleder.

✓ Vedtatt. Sondre K. Steigen /OBOS

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

✓ Vedtatt. Møteleder protokollfører og Sigurd Wathne er protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

Se vedlegg 1. "Sak 5 - Etablering av energibrønner og varmepumpesentral"

Styrets innstilling

Borettslaget har i dag nok midler på konto til å dekke investeringen med oppsparte midler og fortsatt stå igjen med en sunn likviditetsbuffer. En investering i energibrønner vil gi en kostnadsbesparelse for alle beboere i borettslaget. Med 3 millioner i tilskudd fra Enova, samt en kostnad på 1,3 millioner til utskiftning av varmtvannsberedere i 2025 som en del av prosjektet er den reelle merkostnaden av å etablere varmepumper omtrentlig 6 millioner kroner. Med dagens strømprisnivå forventes prosjektet å gi borettslaget en kostnadsreduksjon på omtrentlig 700 000 kroner per år. Med usikkerhet om fremtidens strømpriser og strømstøtteordningen kan besparelsene også bli betraktelig mye høyere enn dette.

Forslag til vedtak:

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

6. Finansiering av nye varmtvannsberedere

Borettslagets varmtvannsberedere har nådd sin forventede levetid og må skiftes ut snarlig grunnet hyppige feil og gjentakende reparasjonsbehov.

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil utskiftning dekkes med midler fra borettslagets sparekonto.

Merk: Kostnaden for nye varmtvannsberedere inngår i skissert total kostnad for etablering av energibrønner og vil ikke komme som en ytterligere kostnad dersom etablering av energibrønner vedtas.

Forslag til vedtak:

Det innvilges en ramme på 1,5 millioner til å dekke kostnader tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

 Vedtatt.

7. Rehabilitering av takterrasser

Under årsmøtet 2024 fikk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble sett som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på fremtidig generalforsamling.

Styret har siden den gang fått inspisert takterrasser med underliggende membran og utarbeidet tilstandsrapport. Det er nå kun nødvendig med mindre vedlikehold for at takterrassene skal ha flere år med gjenværende levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport.

En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måtte lånefinansieres. Dette vil medføre økt fellesgjeld og felleskostnader for beboere.

Styret har foreløpig brukt kroner 12 000 av den innvilgete rammen på konsulentbistand og tilstandsrapport. Da takterrassene fortsatt har flere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.

Styrets innstilling

Forslag innsendt av styret

Forslag til vedtak:

Det utføres kun nødvendig vedlikehold av takterrasser og styret avslutter arbeidet med innhenting av tilbud på total rehabilitering.

✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538279575

Dokument

5546 Carl Berner Terrasser Brlaget 23.01.2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-02-03 15:59:57 CET (+0100) av Sondre Kvalvik Steigen (SKS1)
Ferdigstilt den 2025-02-03 16:49:01 CET (+0100)

Initiativtaker

Sondre Kvalvik Steigen (SKS1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sondre.kvalvik.steigen@obos.no
+4797758874

Underskriverne

Sigurd Wathne (SW)
sigurd@sveamail.no
+4790604090
Signert 2025-02-03 16:02:23 CET (+0100)

Sondre Kvalvik Steigen (SKS2)
+4797758874
Signert 2025-02-03 16:49:01 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	19 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

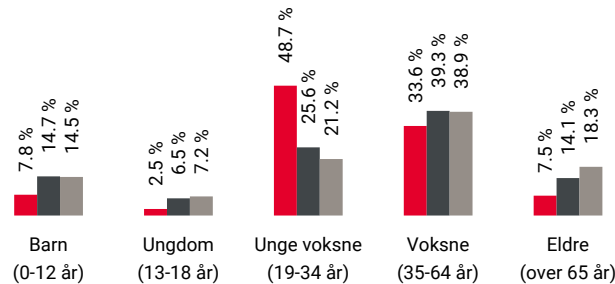
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Hasleveien	1 min
Rema 1000 Rosenhoff	4 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



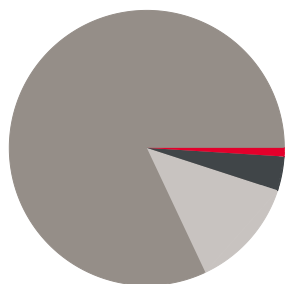
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



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

«Bra sentrumsnært.»

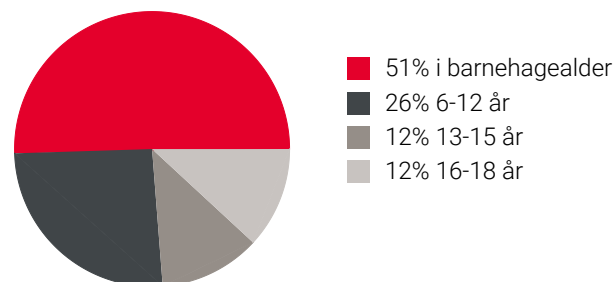
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Carl Berner passasjen	1 min	🚶
🏪 Apotek 1 Carl Berner	1 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

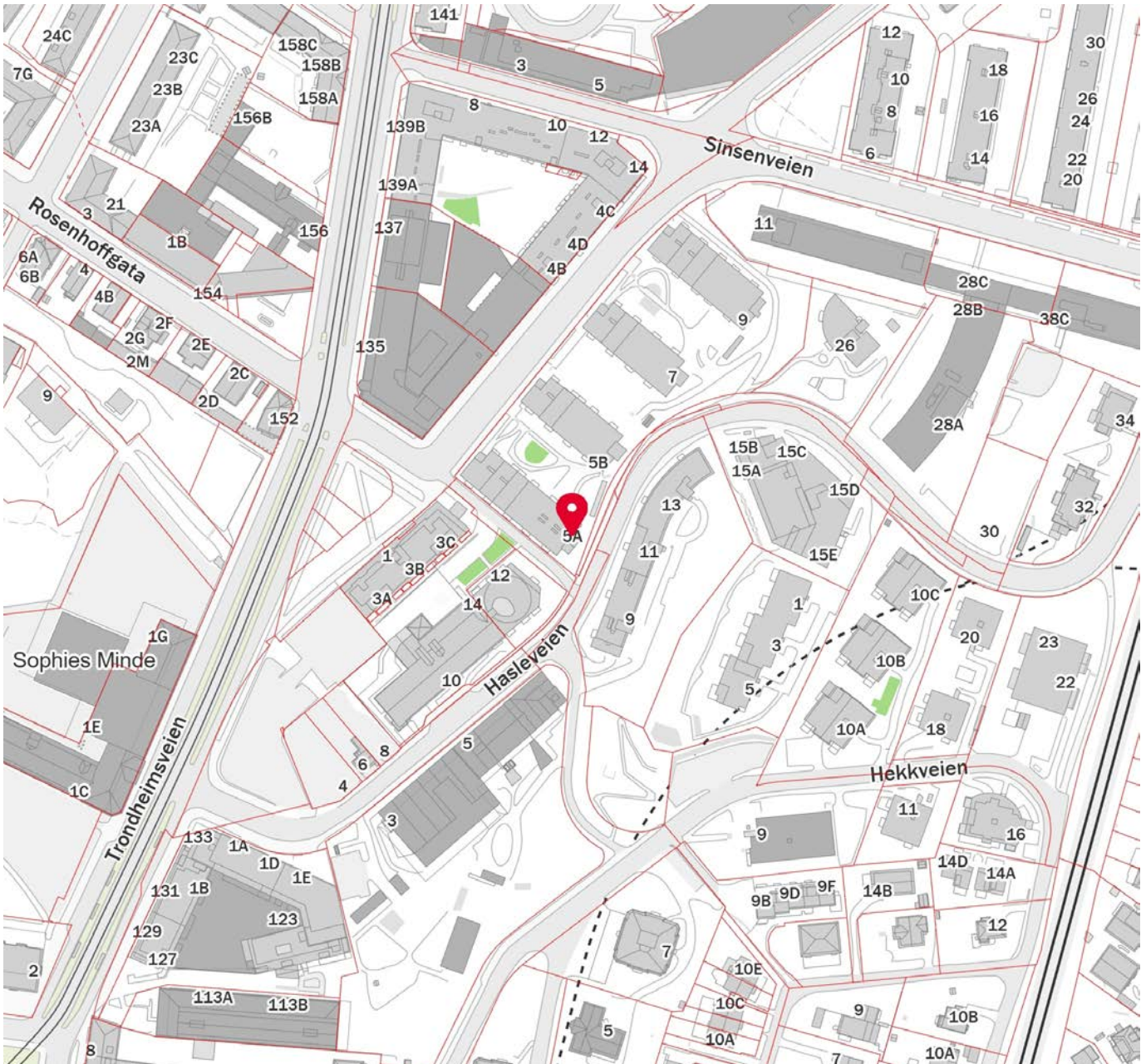


0% 57%

- Hasle/Carl Berners plass østre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sinselveien 5A
0572 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Oppdragsnummer:****Telefon:** 924 10 393
E-post: helen.holthe@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre