NORDVIK

Sinsenveien 5B

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Sinsenveien 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
51	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
253	Kontaktinfo
256	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
259	Forbrukerinformasjon om budgivning
260	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 2-roms med solrik balkong mot bakgård | Hybel m/ gode leieinntekter | Garasje m/ EL | Felles takterrasse | Heis

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 426 492,-**
Fellesgjeld	**575 112,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 072,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys og moderne 2-roms med separat hybel, garasjeplass med lader og sydvestvendt balkong. Fin, solrik beliggenhet i 4. etasje mot grønn og idyllisk bakgård. Leiligheten har en god, effektiv planløsning hvor arealet er utnyttet til det fulle. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig sentral med butikker, koselige kaféer, frodige parker og et bredt kollektivtilbud like utenfor døren.

- Sydvestvendt balkong mot idyllisk bakgård
- Separat hybeldel | Leieinntekter på 13 000
- Garasjeplass m/ lader
- Fin beliggenhet i 4. etasje med heis
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Varmtvann ink
- Kjellerbod
- Solrik, felles takterrasse med utsikt
- Veldrevet og populært brl.
- Nær parker- og grøntområder
- Sentralt nær trikk, buss, T-bane og sentrum
- Ingen forkjøp

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 5 kvm



Sinsenveien 5B

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D






OLIVE OIL
gorenje
BOSCH








BONGUSTA
Mnemonic
SCENT
SAMSUNG
Mnemonic




BOSCH













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0127/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 5B, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 83 i Borettslaget Carl Berner Terrasser, org.nr. 986841709

Selger
Gediminas Augys

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
575 112,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 425 112,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 426 492,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 435 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Entré, bad, stue/kjøkken i hybel
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i 1 etasje på 4,53 kvm. Bod er merket med: B-403
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,43m
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (hybel): 2,44m

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Entré, bad, stue/kjøkken i hybel. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i 1. etasje på ca. 4,53 kvm.

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 4. etasje med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti og fra garasjeanlegg for leiligheten disponerer garasjeplass. Det er også heis opp til borettslagets takterrasse med svært gode solforhold og fantastisk utsikt. Entré med flislagt gulv, elektriske varmekabler, malte veggflater og porttelefon med fjernåpner. I entreen er det plass til et

mindre oppbevaringsmøblement. Leiligheten disponerer i tillegg en romslig bod i 1. etasje på ca. fem kvm.

Stue:
Lys og luftig stue med pene overflater og utgang til balkong. Store vindusflater sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. 1-stavs laminat og slette, malte veggflater. Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, sammen utgjør de et åpent og sosialt allrom.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 4,9 kvm. Balkongen vender mot stille bakgård og sommerstid skaper de frodige omgivelsene en grønn og lun ramme rundt bomiljøet. Balkongen utgjør en fin forlengelse av leiligheten, perfekt for rolige morgenstunder med en kopp kaffe i hånden. Balkongen er overbygget og lun med plass for en hyggelig sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter i under- og overskap. Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp medfølger. Ny ventilator er bestilt.

Bad:
Helfliset bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Glassdørene har moderne, sorte profiler.

Soverom:
Romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe. Beliggenheten mot stille bakgård gjør soverommet usjenert, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Soverommet har 1-stavs laminat og malte veggflater. Plass til dobbelseng med nattbord på hver side.

Hybel:
Vegg i vegg med hovedleiligheten ligger en separat hybel på ca. 20 kvm med eget inngangsparti. Hybelen inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt bad. Gulvene er belagt med parkett og veggflatene er malt. Nåværende eier har leieinntekter på kr 13 000 per måned.

Stue- og kjøkkenløsningen har plass til seng/sofa, med mulighet for å innrede med spisebord eller en mindre kontorplass. Kjøkkenet har en enkel innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med komfyr, nedfelt oppvaskkum og kombinert kjøl-/fryseskap.

Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er montert ny dør til badet.

Det er dør mellom hybelen og hovedleiligheten. Denne er i dag stengt, men kan åpnes igjen dersom man ønsker intern forbindelse mellom enhetene.

Parkering
Til leiligheten medfølger garasjeplass (nr. 16) for én bil i felles garasjeanlegg. Det er enkel heisadkomst fra leiligheten rett ned i garasjekjeller.

Felleskostnadene på garasjeplassen er kr. 266,- per måned.

Ved salg av garasjeplass til person som verken eier eller samtidig kjøper andel i borettslaget er det forkjøpsrett. Ved eksternt salg av garasjen tilkommer et gebyr på ca. kr. 500,- til borettslaget i forbindelse med avklaring av forkjøpsrett. Dersom ny eier kjøper garasjeplassen i forbindelse med salget gjelder ikke forkjøpsretten. 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.

Til bruksretten knyttes det et garasjebevis som må transporteres til ny eier. Det gjøres oppmerksom på at det kun er lov å eie to garasjeplasser pr. andelseier /eier og det vil komme ekstra kostnader vedrørende eierskiftegebyr/administrasjonsgebyr.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eier oppga Strømmen keramiske Håndverk i sin egenerklæring. La flis på flis, byttet dusjbstteri med takdusj, dusjvegger, servantbatteri og nytt servantskap

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Felles varmtvannsanlegg i garasje skiftet ut av borettslaget. Antar utført av faglærte.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv:
Service organiseres av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført:
Fjernet lett skillevegg på kjøkken, satt inn skyvedører på soverom, overflateoppussing.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv:
Inkludert i boligen

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp i 2022.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner
- Ytterveggene er i betongkonstruksjoner
- Yttertaket har ukjent tekking

Innvendig:
- Bygningen har heis og trapper i betong
- Etasjeskillerne er utført i betong

NS3600:2025 gjeldende fra 1. juli 2026 har strengere krav til dokumentasjon enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Overflater - gulv (hybel):
· Det er registrert hakk og riper i gulv.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Ingen ventilering utover åpning av vindu i oppholdsrom.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
· Det er stedevise skruehull i fliser.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Overflater gulv:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk utenfor dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Vanntett sjikt, membran og sluk:
· Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Det er påvist svelling i servantinnredning.

Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
· Kjøkkenet mangler tilluftsventilering.
· Det er registrert svakt/ingen trekk ved papirtest

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap, oppvask, komfyr, platetopp og ventilator

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Møbler

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8124 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 072,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann for leilighet og hybel, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, forretningsførsel, samt drift- og vedlikehold

Felleskostnadene er fordelt slik:
A-konto varmtvann: kr. 324
AA-konto varmtvann hybel: kr. 162
Felleskostnader: kr. 1971
Renter/avdrag: kr. 5615

Det betales i tillegg månedlige felleskostnader på kr. 266 for garasjeplassen.

Avregning for varmtvann: Det er EcoGuard som avregner varmtvannet. Ved eierskifte er det viktig at man oversender målerstand til EcoGuard. Det vises til avlesings skjema og retningslinjer, som ligger på borettslagets hjemmeside - eller bak i selskapets husordensregler. Skjemaet skal sendes styret@carlberner.net. Eventuelle kostnader i denne forbindelse må dekkes av kjøper. Avlesning skjer en gang per år, så påse at selgers nye adresse blir påført skjemaet og eierskiftemeldingen. Alle strømavlesningsskjema i forbindelse med eierskifte sendes til styret.

Forretningsfører opplyser at internett ikke er inkludert i felleskostnader. Andelseier kan selv bestille 1gb fibernettlinje hos NextGenTel.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 589 268,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 357 072,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Borettslaget

Om borettslaget
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.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
Styreleder: Mathias Iversen
Kontakt styret: Styret@carlberner.net
Borettslaget bruker Vibbo som sin digitale kommunikasjonsplattform.
Borettslaget har fellesvaskeri.

Borettslaget har OBOS Nøkkel/Unloc og Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via Vibbo. Borettslaget har 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Borettslaget har en årlig service- og ettersynavtale med Lefdal Installasjon AS for ettersyn og kontroll av borettslagets EL-anlegg.

Oppsummering av styrets årsrapport:
Borettslagets infrastruktur for elbillading er av eldre standard. Under kontroll sent høsten 2025 ble det avdekket at anlegget grunnet økt behov for ladeplasser og kraft nå er underdimensjonert for dagens og fremtidig behov. Slik anlegget er i dag umuliggjør det etablering av ytterligere ladeplasser i det ene garasjeanlegget uten oppgradering av infrastrukturen. Styret har hatt flere selskap inne på befaring og flere løsninger er diskutert. Forslag til utbedring legges frem på årsmøte.

Våren 2026 ble samtlige varmtvannsberedere i borettslaget skiftet ut. Det ble samtidig gjennomført ny dimensjonering av anlegget for å tilpasse borettslagets behov. En lekkasje som oppstod i en av de gamle varmtvannsberederne resulterte i arbeidet brått måtte fremskyndes for å spare store kostnader til midlertidig vedlikehold. Dette, i kombinasjon med noen uforutsette utfordringer underveis i arbeidet, resulterte i at varmtvannstilgangen for enkelte beboere var begrenset i lengre periode enn først varslet. Dette er beklagelig, men endelig resultat ble svært godt.

Sommeren 2025 ble takterrassene oppgradert med nye utemøbler. Våren 2026 er takterrasser skrubbet og har også fått ny beplantning. Annet vedlikehold av en viss betydning inkluderer blant annet større vedlikeholdsarbeid av grøntområder samt etablering av to nye boder.

Fremtidig vedlikehold:
Styret har tidligere innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold. Siden forrige årsmøte har styret inngått takforvaltningsavtale med Protan. Avtalen inkluderer regelmessig inspeksjon av taket og dokumentasjon i ettersynsrapport.

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

Følgende ble vedtatt på årsmøte:
Styret bes innhente anbud på en ny runde med installasjon av zip-screens utvendig på vinduer for andelseiere som per i dag ikke har dette montert, med formål om å redusere varmebelastningen i leilighetene i sommerhalvåret. Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne, bør tiltaket samordnes i én felles prosess. Dette vil kunne gi kostnadsbesparelser gjennom deling av utgifter til blant annet lift og installasjon. Styret bes også avklare og, ved behov, sende ny søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

Styret innvilges å dekke kostnader med oppgradering av infrastruktur for elbillading i garasjen med inntil kroner 550 000,- med midler fra garasjefondet. Tilskudd fra Oslo kommune vil etter gjennomført tiltak innbetales garasjefondet.

Fremtidig vedlikehold inngår i løpende drift, og det er ikke planlagt større prosjekter.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett når en andel i borettslaget selges.

Det er forkjøpsrett når garasje selges separat. En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass,

felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasjeplass, påløper det admingebyr eierskifte m/dokumenter iht. en hver tid gjeldene prisliste. 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.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 575 112,-pr. 17.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 41 181 652,00
Innfrielsesdato: 01.09.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 6
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 20 704 276,00
Innfrielsesdato: 01.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 7
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 68 493 203,00
Innfrielsesdato: 01.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 17.08.2026.

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11491638 20
Restsaldo: 181 654,83
Kapitalkostnader: 4 052,56
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11491638 6
Restsaldo: 91 328,65
Kapitalkostnader: 2 845,08
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11491638 7
Restsaldo: 302 129,26
Kapitalkostnader: 8 539,90
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 575 112,74,-, pr. 17.08.2026.

Fellesformue
Kr 70 007,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 8 271 728,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 6 861 404,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

- Grilling på fellesterrasser er, av hensyn til inntakene til ventilasjonsanlegget, ikke tillatt.

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

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 påsees at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Se husordensregler punkt 9.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8863556

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 375 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med blant annet gressplen, sittegrupper, lekeapparater, sykkelstativer, trær, prydbusker og diverse beplantning. Asfalterte internstier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet mellom Carl Berner og Sinsen. Her bor du med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport, grøntområder og et variert byliv. Området er veletablert og samtidig i stadig utvikling, med nærhet til både Carl Berner, Torshov, Grünerløkka, Tøyen og Hasle.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Rema 1000 og Kiwi, begge innen kort gangavstand. Ved Carl Berner finner du ytterligere butikker og servicetilbud, blant annet Carl Berner Passasjen med Vinmonopolet, apotek, dagligvare og blomsterbutikk. Carl Berner Torg byr også på dagligvare, kafé og flere servicetilbud, mens Hasle Torg ligger en kort spasertur unna. Det er i tillegg flere treningssentre i nærområdet.

Området byr på et godt og variert tilbud av kaféer, restauranter og møteplasser. Carls ligger i gangavstand og samler kultur, mat og drikke under samme tak, med restaurant, barer, uteservering og ulike arrangementer. Herfra er det også kort vei videre til Grünerløkka med sitt brede utvalg av serveringssteder, småbutikker og hyggelige gater, samt Rodeløkka med karakteristisk trehusbebyggelse og en roligere atmosfære. Tøyen og Torshov er også lett tilgjengelig.

For den som setter pris på grønne omgivelser og rekreasjonsmuligheter, er det mye å velge mellom. Torshovdalen ligger i nærområdet og byr på store grøntarealer med gode muligheter for tur, trening, piknik og andre aktiviteter. Det er også gangavstand til blant annet Torshovparken, Ola Narr, Tøyenparken, Sofienbergparken, Birkelunden og Botanisk hage. Langs Akerselva finner du populære tur- og gangveier som strekker seg gjennom store deler av byen. Ønsker du lengre turer i skog og mark, er det gode kollektivforbindelser videre mot blant annet Grefsen og marka.

Tøyenbadet ligger også i nærheten og byr på gode bade- og treningsmuligheter, mens Tøyenparken blant annet er kjent som arena for Øyafestivalen. I nærområdet finnes det ellers flere idretts- og aktivitetstilbud, og Storo med kjøpesenter, kino, butikker og serveringssteder nås enkelt med kollektivtransport.

Kollektivtilbudet er svært godt. Rosenhoff holdeplass ligger få minutters gange fra leiligheten, med hyppige buss- og trikkavganger. Carl Berners plass er også innen kort gangavstand og er et av byens sentrale kollektivknutepunkter, med T-bane, buss og trikk som gir effektive forbindelser til sentrum og øvrige deler av Oslo. Det er også gode sykkelforbindelser i området.

Beliggenheten kombinerer med andre ord et godt utvalg av servicetilbud og effektiv kollektivtransport med kort vei til både grøntområder og et variert byliv.

Skoler og barnehager
Området sokner til Sinsen barneskole og Frydenberg ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Støperiet barnehage, Sophies Hage barnehage og Dynekilen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.02.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
- Dør mellom enheter er lukket på en side. Det anbefales at døren mellom enheter gjøres tilgjengelig.

Megler er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3973. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig
Saksnummer: 2025/08395 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508395

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
Saksnummer: 2025/14189 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514189

Sinsenveien 4 - ombygging og bruksendring til studentboliger
Saksnummer: 2025/17981 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517981

Pågående plansaker i området:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/83/98:
08.09.1933 - Dokumentnr: 901500 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

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

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

17.06.1949 - Dokumentnr: 7052 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

01.03.1972 - Dokumentnr: 3597 - Skjønn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.05.2001 - Dokumentnr: 28096 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:110
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:199
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:406

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

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

01.11.2002 - Dokumentnr: 71503 - Målebrev

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

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

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

19.01.2004 - Dokumentnr: 3617 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:180 Snr:3
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 525,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2026

Ansvarlig megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Sinsenveien 5B , 0572 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 98

Andelsnummer 83

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



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2603 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TN8961

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 2005

Bygningen er beliggende i Sinsenveien 5B og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betongkonstruksjoner. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har heis og trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

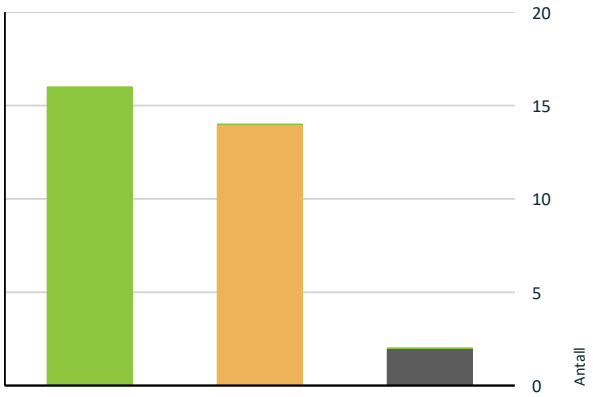
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Dør mellom enheter er lukket på en side.

Det anbefales at døren mellom enheter gjøres tilgjengelig.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv (hybel)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - (hybel)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad (hybel) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk** Gå til side

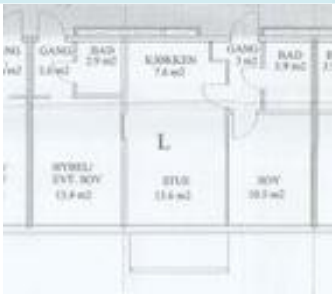
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass montert ved byggeår. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører med brann- og lydklassifisering (B30/40dB).

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2004. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-vestvendt balkong på 4,9 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med fliser.

Det er registrert noe hullyd i fliser, ikke vurdert som bom.
Silikonfuger bør vurderes skiftes med normal flisfug.

Rekkverkshøyde: 120 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 2 Overflater - gulv (hybel)

Beskrivelse

Gulv med parkett.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk og riper i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring som sliping eller nytt gulv bør forventes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater. Synlig elementskjøter.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger (hybel)

Beskrivelse

Vegger med malte glatte overflater.
Himling med malte glatte overflater. Synlige elementskjøter.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong/elementer:

Tilstandsrapport

Målinger er utført i stue/kjøkken: Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.
Målinger er utført i stue/kjøkken (hybel): Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften."

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

TG 2 Innvendige dører - (hybel)

Beskrivelse

Innvendig dør med glatt dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelling på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Svelling på baderomsdør skyldes fuktpåvirkning. Døren bør tørkes, overflatebehandles eller skiftes ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår, 2005.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Badet er oppført som kabinbad.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Det er registrert riss i fuger, ikke vurdert som sprekker. Jevnlig undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvise skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Gulvet fremstår med flis på flis.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.
Det er ukjent tettesjikt på vegger.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

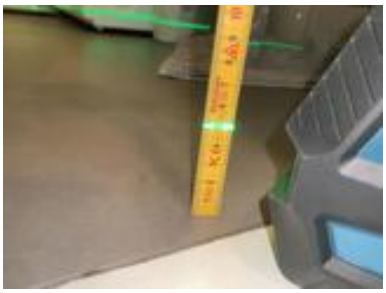
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.

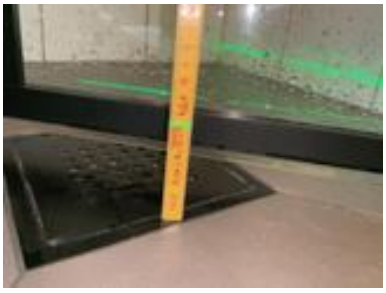
Tilstandsrapport



Sluk



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport



Papiretest

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (kabinbad).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Beskrivelse

Hybel:
Bad fra: Byggeår, 2005.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Badet er oppført som kabinbad.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Det er registrert riss i fuger, ikke vurdert som sprekker. Jevnlig undersøkelser anbefales.

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk utenfor dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig klemt mansjett under klemring i sluk.
Det er ukjent tettesjikt på vegger.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

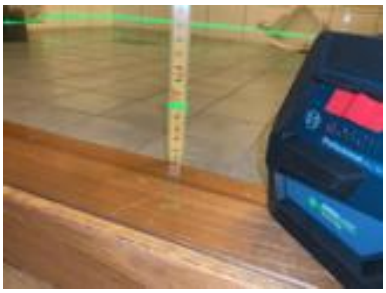
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.

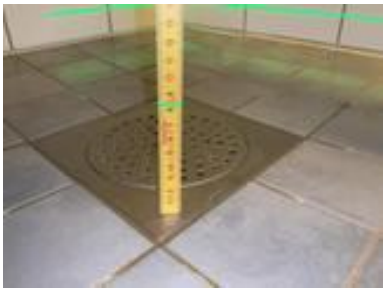
Tilstandsrapport



Sluk



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Svelling indikerer fuktpåvirkning, og kan medføre ytterligere deformasjon eller nedbrytning av innredning over tid. Svellende eller skadet innredning bør repareres med egnet materiale eller skiftes ut.

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Tilstandsrapport



Papirtest

4 ETASJE > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (kabinbad).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt og vannvakt er derfor ikke utført. Montering av vann og komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler tilluftsventilering.
• Det er registrert svakt/ingen trekk ved papirtest.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredstillende tilluft til kjøkkken, f.eks. luftespalter i vindu/vegg dersom mulig.

• Svakt trekk fra ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre forholdet. Konsekvensen av utilstrekkelig avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri og kombi kjøl/fryseskap. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt og vannvakt er derfor ikke utført. Montering av vann og komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredstillende tilluft til kjøkkken, f.eks. luftespalter i vindu/vegg dersom mulig.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap på badene, stoppeventiler er testet ved befaring.

Rørkurser er ikke merket, dette bør utføres.

Tilstandsrapport

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.



Fordelerskap



Fordelerskap (hybel)

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom åpning av vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

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.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Byggeår 2005

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

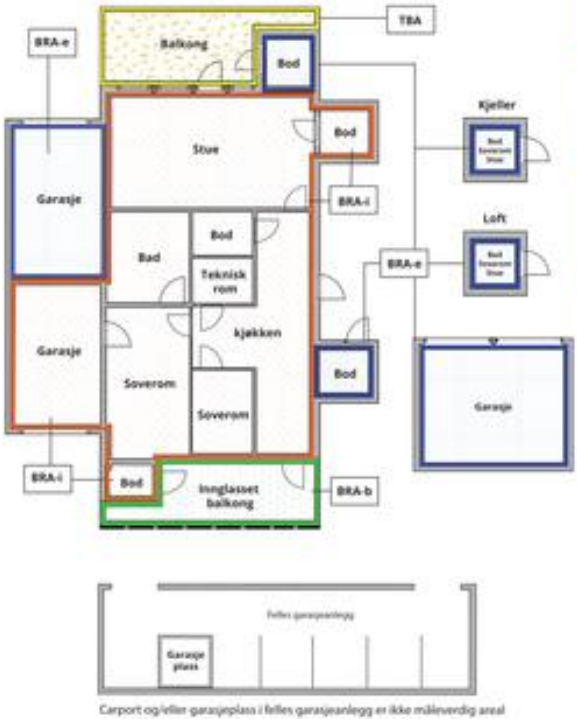
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	60			60	5
1 etasje		5		5	
SUM	**60**	**5**			**5**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré, entré (hyel), bad, bad (hybel), stue/kjøkken, stue/kjøkken (hybel), soverom		
1 etasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,43m
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken (hybel): 2,44m

Bod i 1 etasje på 4,53 kvm. Bod er merket med: B-403

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 16 bfor en bil i felles parkeringskjeller.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Dør mellom enheter er lukket på en side.

Det anbefales at døren mellom enheter gjøres tilgjengelig.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Gediminas Augys	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	98		0	8375.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sinsenveien 5B

Hjemmelshaver
Borettslaget Carl Berner Terrasser

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER	986841709			Augys Gediminas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
83

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.08.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	19.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gediminas Augys	9578-5998-4-1001709	2026-08-17 20:08:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 5B, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Gediminas Augys

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80850352
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppga Strømmen keramiske Håndverk i sin egenerklæring. La flis på flis, byttet dusjbstteri med takdusj, dusjvegger, servantbatteri og nytt servantskap

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles varmtvannsanlegg i garasje skiftet ut av borettslaget. Antar utført av faglærte.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Service organiseres av borettslaget.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fjernet lett skillevegg på kjøkken, satt inn skyvedører på soverom, overflateoppussing.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Inkludert i boligen

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp i 2022.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gediminas Augys	**2026-08-17**

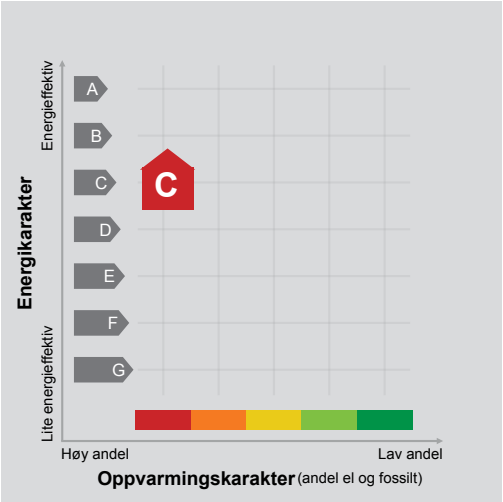
Identifikasjon

Gediminas Augys

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER
Antall registrerte enheter	17
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81757135
Merkenummer	Energiattest-2025-240697
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (17)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sinsenveien 5B	81757135	H0203	0	0	65
Sinsenveien 5A	81757127	H0205	0	0	8
Sinsenveien 5B	81757135	H0206	0	0	64
Sinsenveien 5A	81757127	H0208	0	0	7
Sinsenveien 5B	81757135	H0303	0	0	74
Sinsenveien 5A	81757127	H0305	0	0	20
Sinsenveien 5B	81757135	H0306	0	0	73
Sinsenveien 5A	81757127	H0308	0	0	19
Sinsenveien 5B	81757135	H0403	0	0	83
Sinsenveien 5A	81757127	H0405	0	0	31
Sinsenveien 5B	81757135	H0406	0	0	82
Sinsenveien 5A	81757127	H0408	0	0	30
Sinsenveien 5B	81757135	H0503	0	0	91
Sinsenveien 5A	81757127	H0504	0	0	41
Sinsenveien 5A	81757127	H0505	0	0	40
Sinsenveien 5B	81757135	H0506	0	0	90
Sinsenveien 5A	81757127	H0604	0	0	48

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.6.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	50,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år

TotaltNettoEnergibehov	119,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 905 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	131,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 550 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	131,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 905 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 905 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 905 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0127/26 . Vår ref.: 5546-1-083 Dato: 17.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Carl Berner Terrasser
Organisasjonsnr:	986841709
Andelseier:	Augys, Gediminas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	083
Adresse:	Sinsenveien 5 B, 0572 OSLO
Andelsnummer:	83
Gnr.	83
Bnr.	98
Borettsinnskudd:	Kr. 509 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11491638 20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	41 181 652,00
Innfrielsesdato:	01.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11491638 6
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	20 704 276,00
Innfrielsesdato:	01.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11491638 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	68 493 203,00
Innfrielsesdato:	01.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 265,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 217,-
Annen formue:	70 007,-
Gjeld:	603 344,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11491638 20
Restsaldo:	181 654,83
Kapitalkostnader:	4 052,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11491638 6
Restsaldo:	91 328,65
Kapitalkostnader:	2 845,08
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11491638 7
Restsaldo:	302 129,26
Kapitalkostnader:	8 539,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 575 112,74,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Josefine Sundberg, e-post:styret@carlberner.net

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Vedtekter (Bylaws)

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mars 2009. Endret 12. mars 2018, 12. mars 2019 og 16. Juni 2020, og 09.06.2026.

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.

(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) Nekter 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.

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.

(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 karmer.

(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 innsekter 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.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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, 4 andre medlemmer og inntil 4, men minst 2, 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.

(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.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bruksrett til garasjeplasser

12-1 Bruksrett, overdragelse og kostnader

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

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

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

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

12-2 Forkjøpsrett

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

13. Videoovervåkning m.m.

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

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

Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.

Oslo, 1. januar 2020

Retningslinjer vedrørende strøm/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 à konto innbetalingene gjennom året og den faktiske kostnaden. Ved overdekning (betalt for mye) blir det overskytende tilbakebetalt til andelseier ved faktureringstidspunktet. Ved underdekning (betalt for lite) blir det underskytende fakturert andelseier ved faktureringstidspunktet. 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.

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Bylaws

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

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

1. Introductory Provisions

1-1 Purpose

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

1-2 Registered Office

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

2. Units and Unit Owners

2-1 Units and Unit Owners

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

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

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

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

1. state,

2. county municipality,

3. municipality,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) The Board can refuse to grant such approval on fair grounds and must refuse approval
if the acquisition is contrary to chapter 2 of these Bylaws.
(5) Should the Board refuse to approve the acquirer as user, the acquirer must receive notice of this 20 days after the application was received by the Housing Cooperative at the latest. If not, approval shall be taken for granted.

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

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

3. Right of First Refusal

3-1 Right of First Refusal

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

4. Right of Habitation and Renting

4-1 Right of Habitation

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

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

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

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

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

4-2 Renting

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

– 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 descendance 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.

(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



(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 payed 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.

(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

(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.

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

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

10.Disqualification, Confidentiality and Minority Protection

10-1 Disqualification

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

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

10-2 Confidentiality

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

10-3 Minority Protection

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

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

11-1 Amendments to the Bylaws

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

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

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

12. Parking Rights of Use

12-1 Right of use, Transfer and Expenses

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

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

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

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

12-2 Right of First Refusal

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

13.Video Surveillance etc.

13-1 The opportunity to Install Equipment for video Surveillance

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

Husordensregler (House Rules)

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

1. Ansvar – Omfang

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

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

2. Sikkerhet – Låsing

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

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

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

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

3. Kildesortering – Avfall og hygiene

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

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

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

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

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

Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet!

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Parkering og tilkjørsel

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

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

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

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

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

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

7. Bruk av leiligheten

Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og mugg-/soppdannelse i leilighetene. Avtrekksventilen 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 frostskadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

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

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

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

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

9. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påsees 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 the 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 buts and similar items must be removed. It is not permitted to walk dogs or other pets on the roof terraces. The roof terraces are not to be used as storage under any circumstance.

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

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

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

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

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

5. Parking and Car Access

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Use of the Flat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Maintenance – Damage & Obligation to Notify

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

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

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

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

9. Pets

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

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

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

10. Pests

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

11. Peace and Order – General Considerations

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

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

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

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

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

12. Duties – Defaults

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

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

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

Warning

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

Written Warning concerning Orders for Sale

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

Eviction (written)

Continued default enables the Board to

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

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

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 à konto innbetalingene gjennom året og den faktiske kostnaden. Ved overdekning (betalt for mye) blir det overskytende tilbakebetalt til andelseier ved faktureringstidspunktet. Ved underdekning (betalt for lite) blir det underskytende fakturert andelseier ved faktureringstidspunktet. 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 forretningsføreren sammen med oppgjørsbrevet.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Organisasjonsnummer: 986841709
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 18:00 til 12. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 106.

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.

Styrets innstilling
Borettslagets rådgiver i OBOS, Silje Kyvik Storesund, foreslås som møtets leder.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Kyvik Storesund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Stian Magnerud Larsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **35**
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: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Trappetrinn

Fremmet av: Britt Krogh

Mangler trappetrinn utenfor sideginnangen/nødutgang i oppgang 9. Utgangen brukes av mange men det er et stort hopp opp/ned som er litt skummel, spesielt for de som er litt ustødigd

Styrets innstilling
Selv om døren er ment som nødutgang ser styret at den i stor grad benyttes som primær inn-/utgang av et stort antall beboere. Unødig høy terskel med mulig fallfare må følgelig utbedres. Styret har allerede startet innhenting av tilbud og bygging av ny trapp vil gjennomføres. Saken holdes kun til orientering for generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Skaffe trappetrinn ved nødutgang
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sittebenk utenfor #9

Fremmet av: Britt Krogh

Savner en benk å sitte på på den grønne plenen ved siden av gangveien utenfor nr. 9

Styrets innstilling
Et hyggelig tiltak som vil øke kvaliteten på uteområdet, og til en relativt lav kostnad. Styret bestiller benk. Kostnad kan dekkes av ordinært driftsbudsjett. Saken holdes til orientering

> **Forslag til vedtak:**
> Skaffe sittebenker til uteområdene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**

Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Plante hekk langs gjerde mot Hasleveien

Fremmet av: Kristoffer Marius Herland Grinna

Det foreslås at borettslaget vurderer å plante hekk eller busker langs gjerdet ved gangveien langs Hasleveien. Tiltaket vil kunne redusere innsyn til leilighetene, samtidig som det gjør uteområdet grønnere, lunere og mer innbydende. Dagens metallgjerde fungerer som avgrensning, men beplantning langs gjerdet vil gi området et mer helhetlig og trivelig preg. Forslaget vil kunne bidra positivt både til bomiljøet og til det visuelle inntrykket av eiendommen.

Styrets innstilling
Styret er positive til tiltaket. Dette er et tiltak som kan utføres til relativt lav kostnad da styret kan stå for innkjøp av hekk som kan plantes av borettslagets vaktmester. Strekningen utgjør i underkant 100 lengdemeter og innhentet kostnadsestimat varierer fra 75-112 000,- inkl. mva.
Dette inkluderer innkjøp og fylling av jord, men terrenget i området er stedvis bratt og det tas forbehold om at det kan være enkelte partier som ikke lar seg beplante uten omfattende arbeid med å fylle på masse. Slikt arbeid er ikke inkludert i tilbud og vil ikke gjennomføres innenfor foreslått vedtak.

Ettersom styret allerede har innhentet priser er styrets innstilling at det innvilges en øvre ramme på kr 120 000 og at styret iverksetter bestilling av hekk.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret vurdere planting av hekk eller busker langs gjerdet ved gangveien langs Hasleveien, herunder kostnader, praktisk gjennomføring og vedlikeholdsbehov.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det innvilges en ramme på kr 120 000,- til etablering av hekk langs Hasleveien

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **36**
Antall blanke stemmer: **41**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Anbud på ny runde med zip screen installasjon

Fremmet av: Eivind Strøm

Styret bes innhente anbud på en ny runde med installasjon av zip-screens utvendig på vinduer for andelseiere som per i dag ikke har dette montert, med formål om å redusere varmebelastningen i leilighetene i sommerhalvåret.

Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne, bør tiltaket samordnes i én felles prosess. Dette vil kunne gi kostnadsbesparelser gjennom deling av utgifter til blant annet lift og installasjon.

Styret bes også avklare og, ved behov, sende ny søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

Styrets innstilling
Styret har vært i dialog med plan og bygg, men har på tidspunkt for innkalling til årsmøte ikke fått endelig avklaring om hvorvidt det kan gjøres enkel fornying av tidligere godkjenning. Evt kostnader tilknyttet søknad og gebyr vil måtte dekkes av fellesskapet. Kostnader for screens og markise vil dekkes av den enkelte beboer. Dersom forslag får flertall vil styret innhente tilbud og fasilitere felles bestillingsrunde når ny godkjenning er innvilget av plan og bygg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes innhente anbud på en ny runde med installasjon av zip-screens utvendig på vinduer for andelseiere som per i dag ikke har dette montert, med formål om å redusere varmebelastningen i leilighetene i sommerhalvåret.
>
> Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne, bør tiltaket samordnes i én felles prosess. Dette vil kunne gi kostnadsbesparelser gjennom deling av utgifter til blant annet lift og installasjon.
>
> Styret bes også avklare og, ved behov, sende ny søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Bruk av garasjefond til infrastruktur for elbillading

Borettslagets infrastruktur for elbillading er av eldre standard. Under kontroll høsten 2025 ble det avdekket at anlegget grunnet økt behov for ladeplasser og kraft nå er underdimensjonert for dagens og fremtidig behov. Slik anlegget er i dag umuliggjør det allerede etablering av ytterligere ladeplasser i det ene garasjeanlegget uten oppgradering av infrastrukturen. Styret har hatt flere selskap inne på befaring og flere løsninger er diskutert. Rimeligste løsning som også muliggjør å beholde de allerede etablerte ladeplassene er montering av ny flatkabel. Styret har innhentet tilbud å dette fra tre leverandører. Løsningen som vurderes til den beste, og rimeligste på sikt er nytt opplegg til alle p-plasser med flatkabel tilgjengelig over hver ladeplass tilbudt av Askestad-Aas Elektro AS til kr 534 000 inkl. Mva.

Styret har søkt Oslo kommune, og fått innvilget, tilskudd på kroner 160 000,-

Styret ser det som rett og rimelig at dette er en kostnad som dekkes av midler fra borettslagets egne vedlikeholdsfond øremerket garasjen («garasjefondet»). Garasjefondet er et vedlikeholdsfond opparbeidet av midler innbetalt av garasjeeiere gjennom felleskostnad.

Uttak av vedlikeholdsfondet krever vedtak fra generalforsamlingen. Garasjefondet vil bygges opp igjen over tid gjennom ovennevnte felleskostnader. Tilskudd utbetales etter gjennomført tiltak og vil i sin helhet innbetales garasjefondet

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innvilges å dekke kostnader med oppgradering av infrastruktur for elbillading i garasjen med inntil kroner 550 000,- med midler fra garasjefondet. Tilskudd fra Oslo kommune vil etter gjennomført tiltak innbetales garasjefondet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til endring i borettslagets vedtekter

Borettslagets vedtekter inneholder nå krav om at det skal være fire varamedlemmer. Det kan medføre at det blir utfordrende å avholde årsmøte i det tilfelle det ikke er 4 beboere som ønsker å stille til verv som varamedlem.

Ettersom styremøter kan avholdes digitalt, og tilpasses styrets behov er det svært sjeldent det er behov for at vara trer inn. Dersom det mot formodning skulle være noen i styret som flytter vil det være hensiktsmessig at vara kan ta over, men varamedlemmer nok til å erstatte fire styremedlemmer oppleves unødvendig.

Det foreslås av overnevnte grunner at ordlyden i vedtektenes punkt 8.1.1 endres fra «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer»

til

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 4, men minst 2, varamedlemmer»

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punkt 8.1.1 endres til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 4, men minst 2, varamedlemmer»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås holdt uendret og satt til kr 462 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styrelederverv:

Josefine Sundberg

Jeg heter Josefine Sundberg, er 27 år gammel og utdannet siviløkonom. Til daglig jobber jeg som kredittanalytiker i Norges Bank Investment Management (Oljefondet), hvor jeg arbeider med analyse og vurdering av finansielle risikoer. Gjennom utdanning og arbeid har jeg opparbeidet meg god kompetanse innen økonomi, analyse og ansvarlig forvaltning.

Jeg har bodd i borettslaget i to år og har vært styremedlem det siste året. Jeg trives svært godt både i borettslaget og i området, og ønsker å bidra til at borettslaget fortsetter å være et godt sted å bo. Som styreleder vil jeg være pliktoppfyllende, engasjert og opptatt av god økonomisk styring, langsiktig planlegging og å ivareta beboernes interesser.

Ordinært styremedlem

Vetle Martnes Daleng

Mitt navn er Vetle Martnes Daleng, og jeg jobber i dag som prosjektleder innen bygg- og anleggsprosjekter, og har de siste fire årene opparbeidet meg relevant erfaring fra både bygge- og infrastrukturprosjekter.

Gjennom rollen min er jeg vant til å ha ansvar for gjennomføring av bygg- og anleggskontrakter, herunder økonomi, fremdrift, HMS og kvalitetssikring. Jeg mener denne erfaringen kan være relevant og nyttig i styrearbeid.

Jeg har teknisk og økonomisk bakgrunn fra NTNU:

- Mastergrad innen tekniske geofag, sivilingeniør.

- Bachelorgrad innen samfunnsøkonomi.

Filip Karlsen

Jeg er 28 år gammel og er utdannet som sivilingeniør i bygg. Jeg jobber som geoteknisk rådgiver i byggebransjen hvor jeg blant annet jobber med fundamentering av konstruksjoner, skråningsstabilitet og byggegroper. Jeg trives veldig godt på Carl Berner og ønsker å bli styremedlem i borettslaget vårt for å bidra til at det blir styrt på en bra måte framover. Jeg kan bidra med god innsikt i plan- og bygningsprosesser, styring av prosjekter og innspill i forhold til hvordan byggeprosjekter i nærområdet kan påvirke vårt borettslag (f.eks i forhold til Sinsenveien 11 hvor det ser ut til å bli et større byggeprosjekt om noen få år).

Varamedlem

Gjermund Wathne

Hei. Mitt navn er Gjermund Wathne.

Jeg er utdannet tømrer og jobber til daglig med salg i byggebransjen. Har også over seks års erfaring fra HV-innsats, samt erfaring med organisering og drift gjennom eget selskap med mindre oppdrag/sesongarbeid.

Jeg mener min praktiske bakgrunn, samt forståelse for drift og gjennomføring, kan være en ressurs for styret. Jeg håper å kunne bidra i perioden.

Karina Lindin

Jeg er 32 år og har bodd i Sinsenveien siden 2021. Etter fire år i styret ønsker jeg å gå videre til andre utfordringer. For å lette overgangen ønsker jeg å være tilgjengelig for styret, og stiller derfor mitt kandidatur som varamedlem.

Mathias Iversen

Mitt navn er Mathias Iversen, og jeg har tidligere vært styreleder i borettslaget. Nå trer jeg av som styreleder, men ønsker fortsatt å være tilgjengelig for den nye styrelederen og resten av styret. Derfor stiller jeg som kandidat til varamedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Josefine Sundberg (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Josefine Sundberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vetle Daleng (61 stemmer)
Filip Karlsen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vetle Daleng
Filip Karlsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Iversen (59 stemmer)
Karina Lindin (60 stemmer)
Gjermund Tolner Wathne (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Iversen
Karina Lindin
Gjermund Tolner Wathne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. juni kl. 18:00 og lukker 12. juni kl. 18:00.

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. Trappetrinn
6. Sittebenk utenfor #9
7. Plante hekk langs gjerde mot Hasleveien
8. Anbud på ny runde med zip screen installasjon
9. Bruk av garasjefond til infrastruktur for elbillading
10. Forslag til endring i borettslagets vedtekter
11. Fastsettelse av honorarer
12. 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.

Styrets innstilling

Borettslagets rådgiver i OBOS, Silje Kyvik Storesund, foreslås som møtets leder.

Forslag til vedtak

Silje Kyvik Storesund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5546 Borettslaget Carl Berner Terrasser - Årsregnskap 2025.pdf
2. 5546 Borettslaget Carl Berner Terrasser Revisjonsberetning.pdf
3. Styrets arbeid 26.pdf

Sak 5

Trappetrinn

Forslag fremmet av:
Britt Krogh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mangler trappetrinn utenfor sideginnangen/nødutgang i oppgang 9. Utgangen brukes av mange men det er et stort hopp opp/ned som er litt skummel, spesielt for de som er litt ustødigd

Styrets innstilling

Selv om døren er ment som nødutgang ser styret at den i stor grad benyttes som primær inn-/utgang av et stort antall beboere. Unødig høy terskel med mulig fallfare må følgelig utbedres. Styret har allerede startet innhenting av tilbud og bygging av ny trapp vil gjennomføres. Saken holdes kun til orientering for generalforsamling.

Forslag til vedtak

Skaffe trappetrinn ved nødutgang

Sak 6

Sittebenk utenfor #9

Forslag fremmet av:
Britt Krogh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Savner en benk å sitte på på den grønne plenen ved siden av gangveien utenfor nr. 9

Styrets innstilling

Et hyggelig tiltak som vil øke kvaliteten på uteområdet, og til en relativt lav kostnad. Styret bestiller benk. Kostnad kan dekkes av ordinært driftsbudsjett. Saken holdes til orientering

Forslag til vedtak

Skaffe sittebenker til uteområdene

Sak 7

Plante hekk langs gjerde mot Hasleveien

Forslag fremmet av:
Kristoffer Marius Herland Grinna

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslaget vurderer å plante hekk eller busker langs gjerdet ved gangveien langs Hasleveien. Tiltaket vil kunne redusere innsyn til leilighetene, samtidig som det gjør uteområdet grønnere, lunere og mer innbydende. Dagens metallgjerde fungerer som avgrensning, men beplantning langs gjerdet vil gi området et mer helhetlig og trivelig preg. Forslaget vil kunne bidra positivt både til bomiljøet og til det visuelle inntrykket av eiendommen.

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltaket. Dette er et tiltak som kan utføres til relativt lav kostnad da styret kan stå for innkjøp av hekk som kan plantes av borettslagets vaktmester. Strekningen utgjør i underkant 100 lengdemeter og innhentet kostnadsestimat varierer fra 75-112 000,- inkl. mva.
Dette inkluderer innkjøp og fylling av jord, men terrenget i området er stedvis bratt og det tas forbehold om at det kan være enkelte partier som ikke lar seg beplante uten omfattende arbeid med å fylle på masse. Slikt arbeid er ikke inkludert i tilbud og vil ikke gjennomføres innenfor foreslått vedtak.

Ettersom styret allerede har innhentet priser er styrets innstilling at det innvilges en øvre ramme på kr 120 000 og at styret iverksetter bestilling av hekk.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet ber styret vurdere planting av hekk eller busker langs gjerdet ved gangveien langs Hasleveien, herunder kostnader, praktisk gjennomføring og vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak 2

Det innvilges en ramme på kr 120 000,- til etablering av hekk langs Hasleveien

---

Sak 8

Anbud på ny runde med zip screen installasjon

Forslag fremmet av:
Eivind Strøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bes innhente anbud på en ny runde med installasjon av zip-screens utvendig på vinduer for andelseiere som per i dag ikke har dette montert, med formål om å redusere varmebelastningen i leilighetene i sommerhalvåret.

Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne, bør tiltaket samordnes i én felles prosess. Dette vil kunne gi kostnadsbesparelser gjennom deling av utgifter til blant annet lift og installasjon.

Styret bes også avklare og, ved behov, sende ny søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

Styrets innstilling

Styret har vært i dialog med plan og bygg, men har på tidspunkt for innkalling til årsmøte ikke fått endelig avklaring om hvorvidt det kan gjøres enkel fornying av tidligere godkjenning. Evt kostnader tilknyttet søknad og gebyr vil måtte dekkes av fellesskapet. Kostnader for screens og markise vil dekkes av den enkelte beboer. Dersom forslag får flertall vil styret innhente tilbud og fasilitere felles bestillingsrunde når ny godkjenning er innvilget av plan og bygg.

Forslag til vedtak

Styret bes innhente anbud på en ny runde med installasjon av zip-screens utvendig på vinduer for andelseiere som per i dag ikke har dette montert, med formål om å redusere varmebelastningen i leilighetene i sommerhalvåret.

Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne, bør tiltaket samordnes i én felles prosess. Dette vil kunne gi kostnadsbesparelser gjennom deling av utgifter til blant annet lift og installasjon.

Styret bes også avklare og, ved behov, sende ny søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

Sak 9

Bruk av garasjefond til infrastruktur for elbillading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets infrastruktur for elbillading er av eldre standard. Under kontroll høsten 2025 ble det avdekket at anlegget grunnet økt behov for ladeplasser og kraft nå er underdimensjonert for dagens og fremtidig behov. Slik anlegget er i dag umuliggjør det allerede etablering av ytterligere ladeplasser i det ene garasjeanlegget uten oppgradering av infrastrukturen. Styret har hatt flere selskap inne på befaring og flere løsninger er diskutert. Rimeligste løsning som også muliggjør å beholde de allerede etablerte ladeplassene er montering av ny flatkabel. Styret har innhentet tilbud å dette fra tre leverandører. Løsningen som vurderes til den beste, og rimeligste på sikt er nytt opplegg til alle p-plasser med flatkabel tilgjengelig over hver ladeplass tilbudt av Askestad-Aas Elektro AS til kr 534 000 inkl. Mva.

Styret har søkt Oslo kommune, og fått innvilget, tilskudd på kroner 160 000,-

Styret ser det som rett og rimelig at dette er en kostnad som dekkes av midler fra borettslagets egne vedlikeholdsfond øremerket garasjen («garasjefondet»). Garasjefondet er et vedlikeholdsfond opparbeidet av midler innbetalt av garasjeeiere gjennom felleskostnad.

Uttak av vedlikeholdsfondet krever vedtak fra generalforsamlingen. Garasjefondet vil bygges opp igjen over tid gjennom ovennevnte felleskostnader. Tilskudd utbetales etter gjennomført tiltak og vil i sin helhet innbetales garasjefondet

Forslag til vedtak
Styret innvilges å dekke kostnader med oppgradering av infrastruktur for elbillading i garasjen med inntil kroner 550 000,- med midler fra garasjefondet. Tilskudd fra Oslo kommune vil etter gjennomført tiltak innbetales garasjefondet.

Sak 10

Forslag til endring i borettslagets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter inneholder nå krav om at det skal være fire varamedlemmer. Det kan medføre at det blir utfordrende å avholde årsmøte i det tilfelle det ikke er 4 beboere som ønsker å stille til verv som varamedlem.

Ettersom styremøter kan avholdes digitalt, og tilpasses styrets behov er det svært sjeldent det er behov for at vara trer inn. Dersom det mot formodning skulle være noen i styret som flytter vil det være hensiktsmessig at vara kan ta over, men varamedlemmer nok til å erstatte fire styremedlemmer oppleves unødvendig.

Det foreslås av overnevnte grunner at ordlyden i vedtektenes punkt 8.1.1 endres fra «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer»

til

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 4, men minst 2, varamedlemmer»

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8.1.1 endres til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 4, men minst 2, varamedlemmer»

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås holdt uendret og satt til kr 462 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Styrelederverv:

Josefine Sundberg

Jeg heter Josefine Sundberg, er 27 år gammel og utdannet siviløkonom. Til daglig jobber jeg som kredittanalytiker i Norges Bank Investment Management (Oljefondet), hvor jeg arbeider med analyse og vurdering av finansielle risikoer. Gjennom utdanning og arbeid har jeg opparbeidet meg god kompetanse innen økonomi, analyse og ansvarlig forvaltning.

Jeg har bodd i borettslaget i to år og har vært styremedlem det siste året. Jeg trives svært godt både i borettslaget og i området, og ønsker å bidra til at borettslaget fortsetter å være et godt sted å bo. Som styreleder vil jeg være pliktoppfyllende, engasjert og opptatt av god økonomisk styring, langsiktig planlegging og å ivareta beboernes interesser.

Ordinært styremedlem

Vetle Martnes Daleng

Mitt navn er Vetle Martnes Daleng, og jeg jobber i dag som prosjektleder innen bygg- og anleggsprosjekter, og har de siste fire årene opparbeidet meg relevant erfaring fra både bygge- og infrastrukturprosjekter.

Gjennom rollen min er jeg vant til å ha ansvar for gjennomføring av bygg- og anleggskontrakter, herunder økonomi, fremdrift, HMS og kvalitetssikring. Jeg mener denne erfaringen kan være relevant og nyttig i styrearbeid.

Jeg har teknisk og økonomisk bakgrunn fra NTNU:

- Mastergrad innen tekniske geofag, sivilingeniør.

- Bachelorgrad innen samfunnsøkonomi.

Filip Karlsen

Jeg er 28 år gammel og er utdannet som sivilingeniør i bygg. Jeg jobber som geoteknisk rådgiver i byggebransjen hvor jeg blant annet jobber med fundamentering av konstruksjoner, skråningsstabilitet og byggegroper. Jeg trives veldig godt på Carl Berner og ønsker å bli styremedlem i borettslaget vårt for å bidra til at det blir styrt på en bra måte framover. Jeg kan bidra med god innsikt i plan- og bygningsprosesser, styring av prosjekter og innspill i forhold til hvordan byggeprosjekter i nærområdet kan påvirke vårt borettslag (f.eks i forhold til Sinsenveien 11 hvor det ser ut til å bli et større byggeprosjekt om noen få år).

Varamedlem

Gjermund Wathne

Hei. Mitt navn er Gjermund Wathne.

Jeg er utdannet tømrer og jobber til daglig med salg i byggebransjen. Har også over seks års erfaring fra HV-innsats, samt erfaring med organisering og drift gjennom eget selskap med mindre oppdrag/sesongarbeid.

Jeg mener min praktiske bakgrunn, samt forståelse for drift og gjennomføring, kan være en ressurs for styret. Jeg håper å kunne bidra i perioden.

Karina Lindin

Jeg er 32 år og har bodd i Sinsenveien siden 2021. Etter fire år i styret ønsker jeg å gå videre til andre utfordringer. For å lette overgangen ønsker jeg å være tilgjengelig for styret, og stiller derfor mitt kandidatur som varamedlem.

Mathias Iversen

Mitt navn er Mathias Iversen, og jeg har tidligere vært styreleder i borettslaget. Nå trer jeg av som styreleder, men ønsker fortsatt å være tilgjengelig for den nye styrelederen og resten av styret. Derfor stiller jeg som kandidat til varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Josefine Sundberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Filip Karlsen
- Vetle Daleng

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gjermund Tolner Wathne
- Karina Lindin
- Mathias Iversen

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 345 693**	**10 879 853**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 271 728	8 145 345
Tilbakeføring av avskrivning	16	85 195	71 550
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-81 871	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-7 326 852	-7 634 856
Endring i depositum gjennom året	22	-8 000	-3 060
Renter innsk. øremerk. bankkto		-110 545	-113 138
Uttak garasjefond		500 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 329 655**	**465 841**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 675 349**	**11 345 693**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 935 515	13 463 625
Kortsiktig gjeld		-1 260 166	-2 117 932
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 675 349**	**11 345 693**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 622 100	20 635 418	20 637 000	20 717 240
Vaskeri	8	68 005	18 915	65 000	65 000
Garasjer	9	351 120	351 120	351 000	351 000
Utleieboder	10	262 740	287 858	319 000	182 364
Ladeinntekter elbil		0	1 088	0	0
Andre inntekter		0	503	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 303 965**	**21 294 902**	**21 372 000**	**21 315 604**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-61 885	-57 582	-67 000	-67 000
Styrehonorar	4	-438 900	-408 382	-465 000	-462 000
Avskrivninger	16	-85 195	-71 550	0	0
Revisjonshonorar	5	-25 121	-17 104	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-280 210	-267 408	-294 000	-307 230
Konsulenthonorar		-40 923	-143 985	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	6	-916 907	-850 876	-786 000	-2 546 080
Forsikringer		-696 659	-640 764	-750 000	-828 000
Kommunale avgifter	7	-2 646 253	-2 436 875	-2 671 000	-2 807 260
Vaskeri	8	0	-750	0	0
Garasjer	9	-259 381	-392 320	-100 000	-100 000
Utleieboder	10	0	-6 037	0	0
Energi/fyring	11	-305 497	-348 167	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-62 976	0	0
Andre driftskostnader	12	-1 391 732	-1 198 345	-1 373 000	-1 397 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 148 661**	**-6 903 121**	**-7 127 000**	**-9 136 200**
DRIFTSRESULTAT		**14 155 304**	**14 391 781**	**14 245 000**	**12 179 404**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	513 317	520 540	400 000	400 000
Finanskostnader	14	-6 396 894	-6 766 976	-6 538 000	-5 718 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 883 577**	**-6 246 436**	**-6 138 000**	**-5 318 000**
ÅRSRESULTAT		**8 271 728**	**8 145 345**	**8 107 000**	**6 861 404**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		8 271 728	8 145 345		

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	331 258 776	331 258 776
Tomt		58 352 000	58 352 000
Andre varige driftsmidler	16	8 104 005	8 107 329
Øremerkede bankinnskudd	17	2 716 927	3 106 382
SUM ANLEGGSMIDLER		**400 431 707**	**400 824 487**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	18	2 094	89
Forskuddsbetalte kostnader		170 697	149 879
Andre kortsiktige fordringer	19	19 455	0
Driftskonto OBOS-banken		2 105 787	2 068 405
Sparekonto OBOS-banken		11 637 482	11 245 253
SUM OMLØPSMIDLER		**13 935 515**	**13 463 625**
SUM EIENDELER		**414 367 222**	**414 288 112**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 237 * 100		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		151 607 269	143 335 542
SUM EGENKAPITAL		**151 630 969**	**143 359 242**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	136 779 247	144 106 099
Borettsinnskudd	21	116 613 900	116 613 900
Annen langsiktig gjeld	22	8 082 940	8 090 940
SUM LANGSIKTIG GJELD		**261 476 087**	**268 810 939**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		587 880	608 510
Påløpte renter		497 318	573 457
Påløpte avdrag		0	655 547
Energiavregning	23	174 968	280 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 260 166**	**2 117 932**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**414 367 222**	**414 288 112**

Pantstillelse	24	560 741 995	560 741 995
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2026
Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

Mathias Iversen	Stein-Helge Eide	Karina Lindin
Josefine Sundberg	Snorre Ervik Fossheim	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 356 578
Renter/avdrag	15 265 522
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 622 100**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-65 142
Overført garasjeregnskapet	3 257
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 885**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-438 900
SUM STYREHONORAR	**-438 900**

Av vedtatt og utbetalt honorar på kr 462 000 til styret for perioden 2024/2025 er kr 23 100 overført til garasjeregnskapet.

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 121
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 121**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-305 814
Drift/vedlikehold VVS	-162 373
Drift/vedlikehold elektro	-21 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-156 661
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 747
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 225
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-57 934
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-8 775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-916 907**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 271
Vann- og avløpsgebyr	-1 553 701
Renovasjonsgebyr	-1 091 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 646 253**

NOTE 8
VASKERI

Inntekter	68 005
Rep./vedlikehold	0
SUM VASKERI	**68 005**

NOTE 9	
GARASJER	
Leieinntekter	351 120
SUM INNTEKTER GARASJER	**351 120**
KOSTNADER GARASJER	
Administrasjon	-16 070
Drift/vedl.hold	-32 163
Vaktmester	-54 000
Vakthold	-18 036
Vask/Rengjøring	-48 375
Forsikring	-30 436
Andel styrehonorar	-26 357
Strøm	-33 944
SUM KOSTNADER GARASJER	**-259 381**
SUM GARASJER	**91 739**
NOTE 10	
UTLEIEBODER	
Inntekter utleieboder	262 740
Drift/vedl.hold	0
SUM ANDRE ANLEGG	**262 740**
NOTE 11	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-305 497
SUM ENERGI / FYRING	**-305 497**
NOTE 12	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-83 031
Vaktmestertjenester	-384 779
Vakthold	-342 681
Renhold ved firmaer	-462 648
Snørydding	-61 625
Andre driftskostnader	-22 802
Andre kontorkostnader	-26 206
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-2 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 391 732**
NOTE 13	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 543
Renter av sparekonto i OBOS-banken	502 774
SUM FINANSINNTEKTER	**513 317**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Husbanken, dellån 1	-1 977 518
Husbanken, dellån 2	-1 035 843
Husbanken, dellån 3	-3 381 736
Andre rentekostnader	-1 797
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 396 894**

NOTE 15
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 16
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	-107 325	
Avskrevet i år	-71 550	
		35 775
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
Utemøbler		
Tilgang 2025	81 870	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-13 644	
		68 226
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 104 005**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-85 193**

NOTE 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Vedlikeholdsfond	2 118 032
Garasjefond	598 894
Sum øremerkede bankinnskudd	**2 716 927**

NOTE 18
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	5 313
Avsatt for tap på krav	-3 219
SUM KUNDEFORDRINGER	**2 094**

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	19 455
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 455**

NOTE 20
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, dellån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-79 275 165	
Nedbetalt tidligere	34 949 215	
Nedbetalt i år	1 671 547	
		-42 654 403
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-52 843 020	
Nedbetalt tidligere	29 389 210	
Nedbetalt i år	1 470 919	
		-21 982 891
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2011	-133 374 590	
Nedbetalt tidligere	57 048 251	
Nedbetalt i år	4 184 386	
		-72 141 953
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-136 779 247**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-116 613 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-116 613 900**

NOTE 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum nøkler, utleiboder	-82 940
Andre innskudd	-8 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-8 082 940**

NOTE 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Administrasjon	114 508
Strøm	1 037 001
SUM KOSTNADER	**1 151 509**

Uoppgjorte avregninger 2024	-4 557
SUM ENERGIAVREGNING	**-174 968**

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	136 779 247
TOTALT	**253 393 147**

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**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1EIB7-OBSJ5-H5M3N-M17WC-JG5GK-GADTD

Styrets arbeid

Borettslaget har ikke daglig leder eller andre ansatte, så den daglige driften og de fleste rent administrative arbeidsoppgaver faller på styret. Løpende vedlikehold av mindre omfang gjennomføres av vaktmester i samråd med styret. Tiltak av større omfang behandles i styremøter og følges opp av ett eller flere styremedlemmer.
Styret har gjennom det siste året jobbet med to større prosjekter:

Borettslagets infrastruktur for elbillading er av eldre standard. Under kontroll sent høsten 2025 ble det avdekket at anlegget grunnet økt behov for ladeplasser og kraft nå er underdimensjonert for dagens og fremtidig behov. Slik anlegget er i dag umuliggjør det etablering av ytterligere ladeplasser i det ene garasjeanlegget uten oppgradering av infrastrukturen. Styret har hatt flere selskap inne på befaring og flere løsninger er diskutert. Forslag til utbedring legges frem på årsmøte.

Våren 2026 ble samtlige varmtvannsberedere i borettslaget skiftet ut. Det ble samtidig gjennomført ny dimensjonering av anlegget for å tilpasse borettslagets behov. En lekkasje som oppstod i en av de gamle varmtvannsberederne resulterte i arbeidet brått måtte fremskyndes for å spare store kostnader til midlertidig vedlikehold. Dette, i kombinasjon med noen uforutsette utfordringer underveis i arbeidet, resulterte i at varmtvannstilgangen for enkelte beboere var begrenset i lengre periode enn først varslet. Dette er beklagelig, men endelig resultat ble svært godt.

Sommeren 2025 ble takterrassene oppgradert med nye utemøbler. Våren 2026 er takterrasser skrubbet og har også fått ny beplantning. Annet vedlikehold av en viss betydning inkluderer blant annet større vedlikeholdsarbeid av grøntområder samt etablering av to nye boder.

MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID
Styret har hatt 6 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 2025 samarbeidet med forretningsfører for utarbeidelse av budsjett for 2026.

Styret har godkjent 27 nye andelseiere i løpet av det siste året.

Det har vært meldt inn noen saker på borettslagets forsikring, hvorav den mest omfattende var skade på flere interne dører etter innbruddsforsøk. Skadene er nå utbedret. Styret vil minne om at beboere ikke må slippe fremmede inn i garasje eller inngangsdør. Innbruddet nevnt over der det blant annet ble forsøkt brutt opp og skadet nærmere 20 interne dører skjedde på en hverdag mellom klokken 8 og 9 om morgenen.

Styret har siden forrige årsmøte mottatt omtrentlig 1100 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, loggføring og styrearbeid.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV
Styret har tidligere innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold.

Siden forrige årsmøte har styret inngått takforvaltningsavtale med Protan. Avtalen inkluderer regelmessig inspeksjon av taket og dokumentasjon i ettersynsrapport.

UTLEIEBODER
Borettslaget har nå 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Det har de siste årene vært stabilt høyt belegg på over 90 %. 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 systemnøklene 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 ble det installert nye mottakere i garasjeanlegg. Garasjeporter kan nå åpnes med app på telefon eller portåpner.

LADEMULIGHET FOR EL-BIL
Borettslaget fikk i 2015 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 avlesning av forbruk. Forbruk faktureres etterskuddsvis per år. Høsten 2025 ble det inngått avtale om Norgespris på strøm til elbilladere.

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 2026

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 9.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.26
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

Silje Kyvik Storesund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Trappetrinn

Skaffe trappetrinn ved nødutgang

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sittebenk utenfor #9

Skaffe sittebenker til uteområdene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Plante hekk langs gjerde mot Hasleveien

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet ber styret vurdere planting av hekk eller busker langs gjerdet ved gangveien langs Hasleveien, herunder kostnader, praktisk gjennomføring og vedlikeholdsbehov.

☐ Det innvilges en ramme på kr 120 000,- til etablering av hekk langs Hasleveien

Sak 8 Anbud på ny runde med zip screen installasjon

Styret bes innhente anbud på en ny runde med installasjon av zip-screens utvendig på vinduer for andelseiere som per i dag ikke har dette montert, med formål om å redusere varmebelastningen i leilighetene i sommerhalvåret.

Dersom det er tilstrekkelig interesse blant andelseierne, bør tiltaket samordnes i én felles prosess. Dette vil kunne gi kostnadsbesparelser gjennom deling av utgifter til blant annet lift og installasjon.

Styret bes også avklare og, ved behov, sende ny søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Bruk av garasjefond til infrastruktur for elbillading

Styret innvilges å dekke kostnader med oppgradering av infrastruktur for elbillading i garasjen med inntil kroner 550 000,- med midler fra garasjefondet. Tilskudd fra Oslo kommune vil etter gjennomført tiltak innbetales garasjefondet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag til endring i borettslagets vedtekter

Vedtektenes punkt 8.1.1 endres til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 4, men minst 2, varamedlemmer»

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Josefine Sundberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Filip Karlsen

☐ Vetle Daleng

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Gjermund Tolner Wathne

☐ Karina Lindin

☐ Mathias Iversen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 gjentagende reparasjonsbehov.

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil 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.

✓ **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.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 gjentagende reparasjonsbehov.

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil 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,-
Byggherrereserve	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 fratrukket strømstøtte (øre/kWh)	Beregnet årlig besparelse i strømkostnad
100 øre	500 000 kroner
125 øre	625 000 kroner
150 øre	750 000 kroner

Note: Gjennomsnittlig strømpris etter strømstøtte var 143 øre, 134 øre i hhv. 2022 og 2023. Det er usikkert i hvilken form, og hvorvidt, strømstøtten vil videreføres i årene som kommer.

Styret foreslår at størsteparten av besparelsen går direkte tilbake til beboere gjennom en reduksjon i felleskostnadene gjennom redusert A-konto beløp for varmtvann. Ved prosjektslutt vil A-konto beløp nedjusteres med kr 100 per boenhet per måned. Etter noe driftstid vil styret i 2026 beregne faktisk besparelse og nedjustere felleskostnader ytterligere.

Total prosjektperiode anslås til ca. 5 måneder. Under byggeperioden vil det bores energibrønner på borettslagets grøntområder. Dette vil medføre noe støyende arbeider i perioder, samt at grøntområdene holdes utilgjengelige for beboere. Tilbakeføring av grøntområder til dagens standard ved prosjektets slutt inngår i tilbudet.

E N E R G I A N A L Y S E

Sinsenveien 5-9
Borettslaget Carl Berner Terrasser



Utarbeidet 18.04.2023 av Energihuset
Revidert 17.01.2024

INNHOLD

INNLEDNING 4
OM BORETTSLAGET 5
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT 6
MÅL 6
GRUNNLAGSDATA 7
FORBRUK 7
OBSERVASJONER OG RESULTAT 8
TERMOGRAFERING 9
LISTE OVER TILTAK 10
TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER 10
TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER 10
TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG 10
TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN 10
TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET 10
TILTAK 1 11
TILTAK 2 13
TILTAK 3 14
TILTAK 4 15
TILTAK 5 16
ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI 17
KONKLUSJON 18
SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING 18
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK 20
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK 21
TILTAK – VEIEN VIDERE 22
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS 23
FORBEHOLD: 24
VEDLEGG 25
VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK 25
VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL 25
VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM 26
VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG 27
VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG 27
VEDLEGG 6 –AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE 28

VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER 29
VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL 29
VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER 30
VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE 31
VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER 32
VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN 33
VEDLEGG 13 – TIDSRELE 34
VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES 35
VEDLEGG 16 – BELYSNING 36
VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM 37
VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET 38

INNLEDNING

Etter oppdrag fra Borettslaget Carl Berner Terrasser er det gjennomført energianalyse på adressene: Sinsenveien 5-9.

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelsespotensiale 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%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin 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 byggteknisk 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 varmtvannsberedere.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styret. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene. Det er utført skann med termografisk kamera av borettslaget.

Deler av datagrunnlaget består av innhentet forbruksverdier fra strømmålere.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og det er felles varmtvann til forbruk.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Borettslaget Carl Berner Terrasser hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- Forbedre effektprofilene
- Forbedre energieffektiviteten
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av fellesområder
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av varmtvann i borettslaget
- Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruk på fellesområder i borettslaget
- Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

GRUNNLAGSDATA

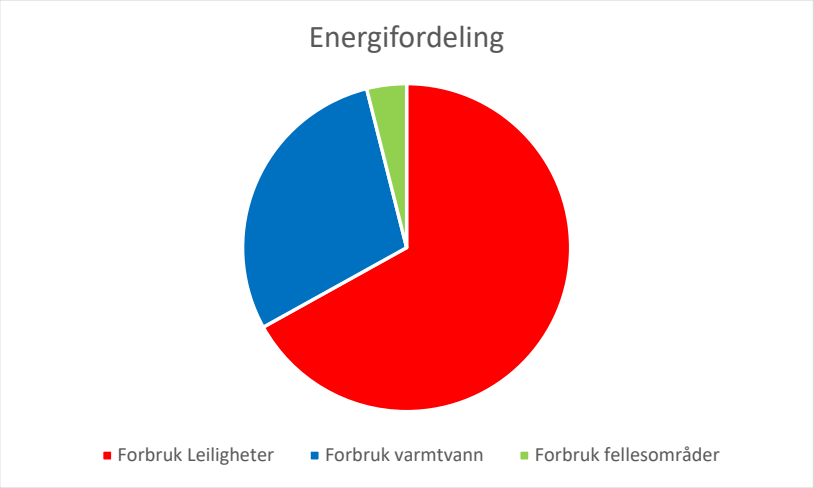
FORBRUK

Etter tall hentet gjennom Ehub og annen dokumentasjon estimeres det et årlig forbruk på leilighetene på ca. **1 569 852 kWh**, et forbruk på felles varmtvann på ca. **683 290 kWh** og et forbruk på strøm i fellesområder på ca. **92 004 kWh** (dette inkluderer også forbruk på elbil ladning).
Dette gir et samlet årlig forbruk på ca. **2 345 146 kWh**.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på ca. **165 kWh/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	**2 386 400**	**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.

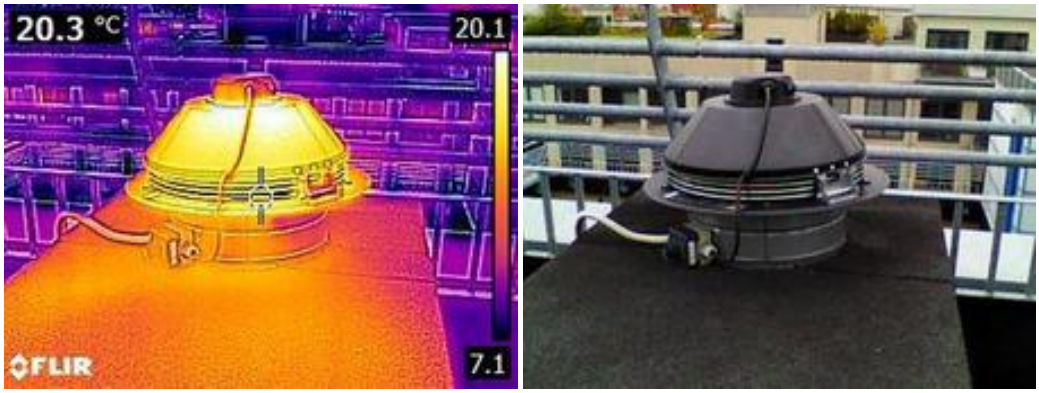
TERMOGRAFERING

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.

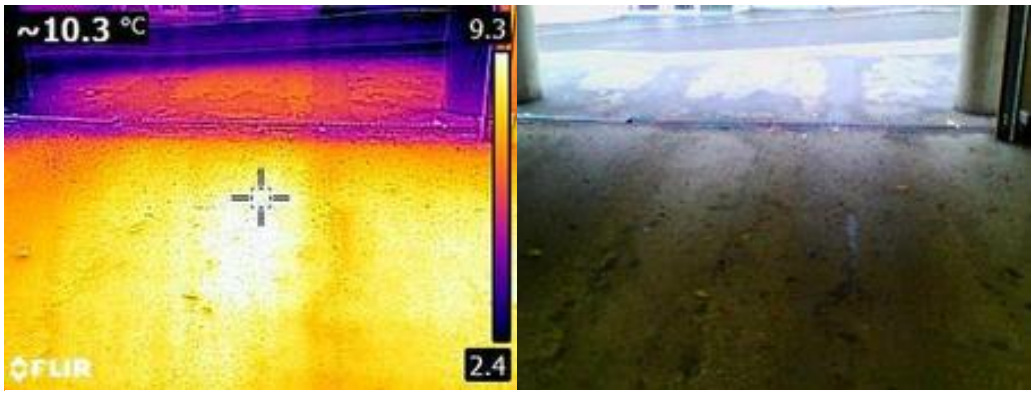
Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

Bilder med termokameraet viser at temperaturen som kommer fra avtrekksrørene tilkoblet avtrekket til leilighetene holder en høy og jevntemperatur. 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.

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.

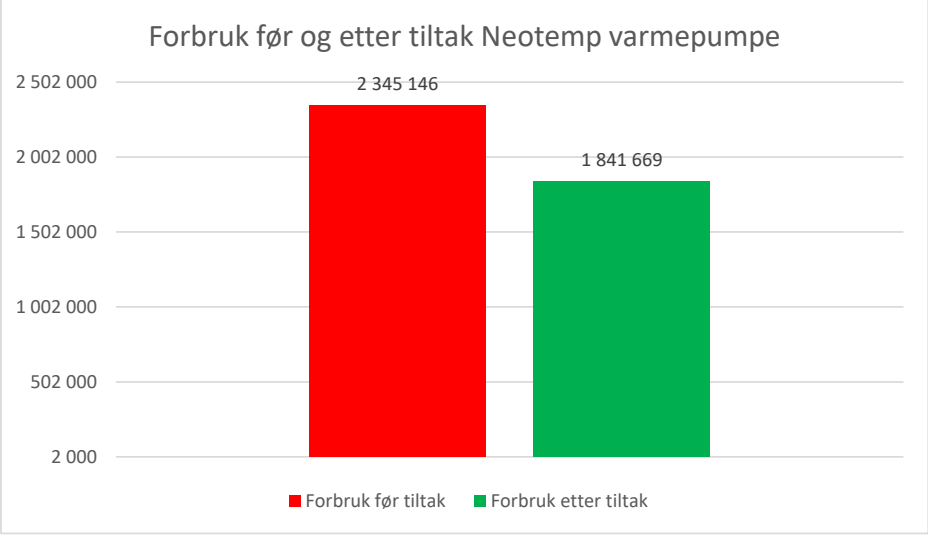
Ved å bruke teknologi som produserer 75 °C direkte uten elektriske kolber, reduseres det totale energiforbruket med omtrent 75% i forhold til eldre. Noen av tankene som står der nå, kan beholdes som akkumulering og spisslast. Hvis det er behov for mer tilgjengelig effekt for elektrisk bil-lading, er 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.

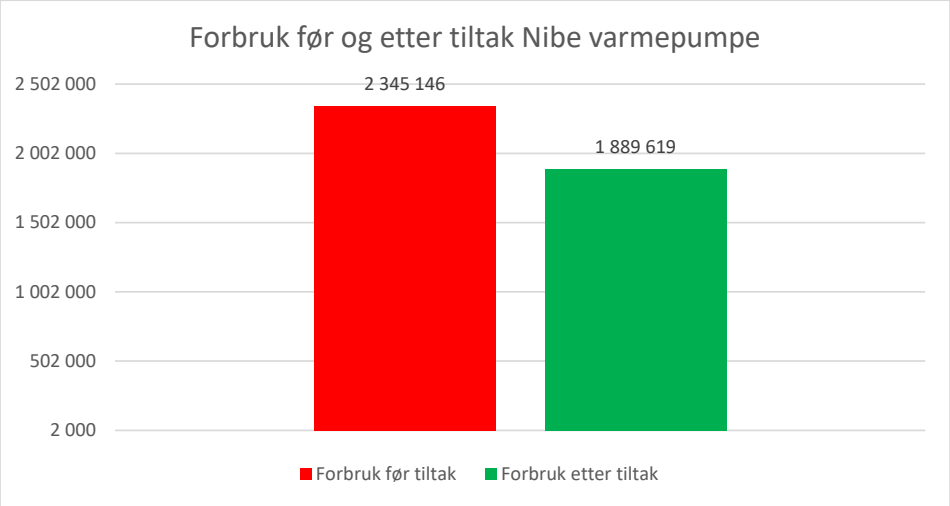
Det ble opprinnelig brukt en årsvarmefaktor (SCOP) på 4, men etter mottatt datablad og informasjon fra leverandør (Neotemp) av varmepumpene med PSHI-teknologi så har denne årsvarmefaktoren (SCOP) blitt nedjustert til 3,8 ved forutsetting av oppvarming til 70°C. Vi har også mottatt et oppgitt varmtvannsforbruk 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.

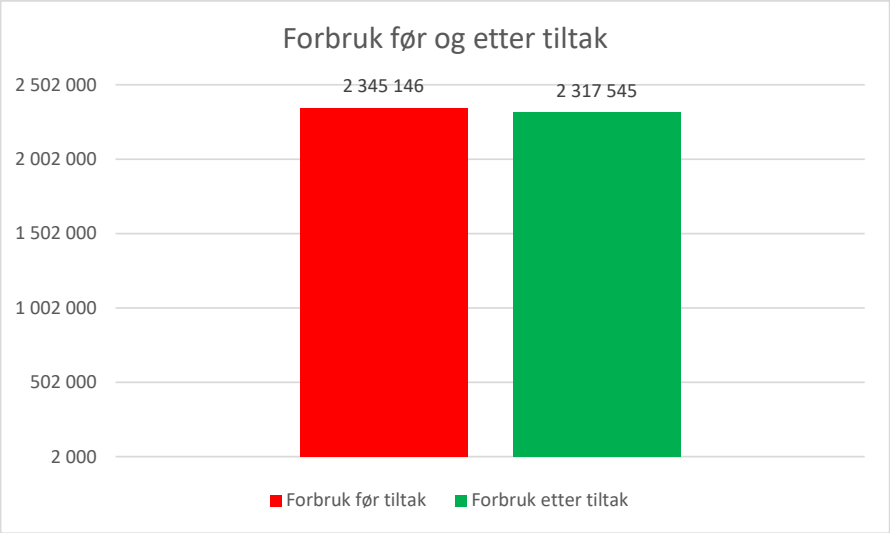
TILTAK 2

ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING FOR VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMINGKILDER I FELLESOMRÅDER

Det finnes utvendige varmekabler i taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder uten noen form for styring i borettslaget. Det vil si at disse ofte er koblet inn når det ikke er behov for det.

Ved å installere energimåling og energistyring på de store strømkursene, blir det enklere å redusere energiforbruket optimalt. Da vi var der, var varmekablene ved garasjeporten på, og her kan det spares mye energi ved å styre dem smartere og mer nøyaktig. Takslukene bør kontrolleres basert på værdata og flere sensorer. Og oppvarmingskildene i fellesområdene bør endres til vannbårne viftekonvektorer som kan styres mer presist.

Vi har estimert at ved å gjennomføre dette tiltaket så vil dette redusere det årlige forbruket med ca. **27 601 kWh**.



TILTAK 3

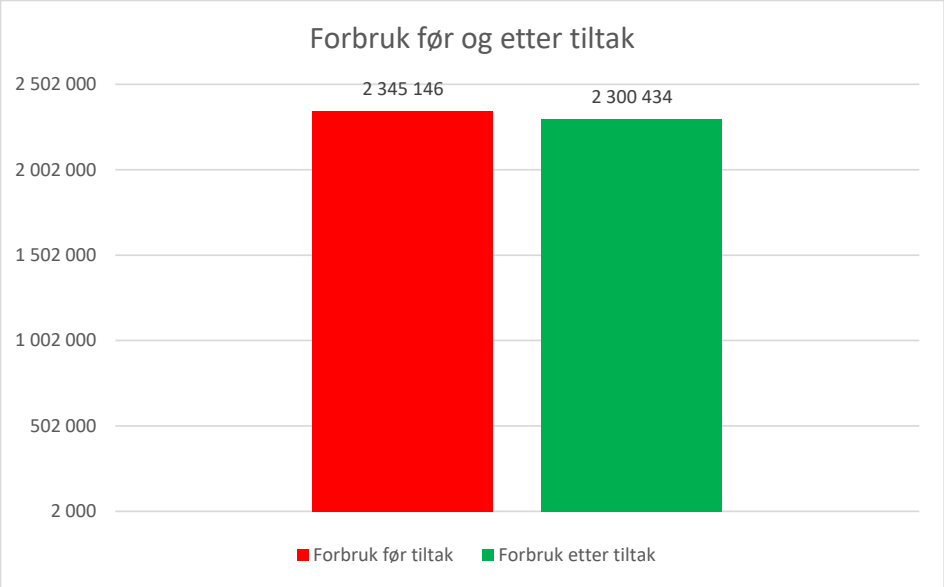
UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

Dersom en 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

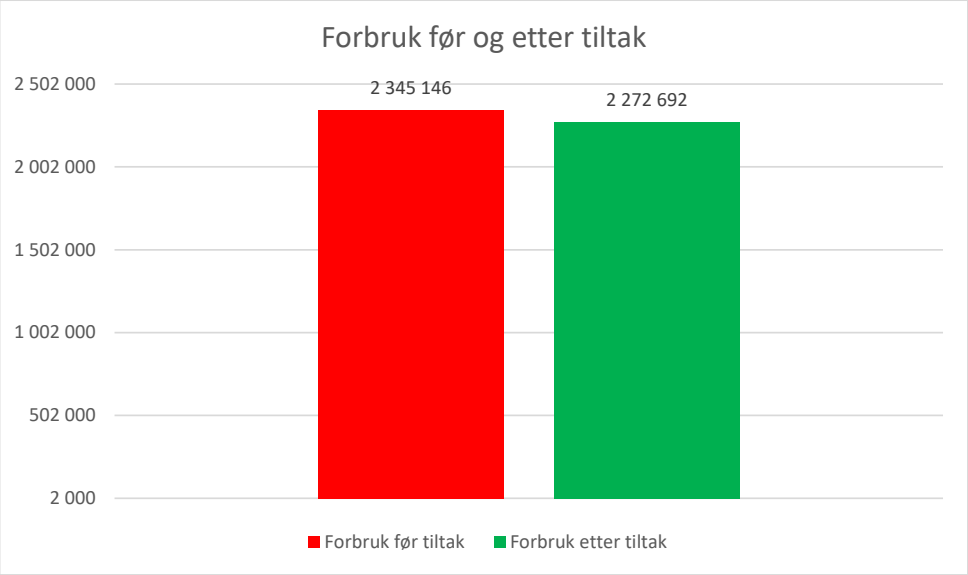
Bevissthet og ansvarlighet er viktige faktorer og har historisk sett bidratt til omtrent 20 til 30% besparelse på varmtvannsforbruket. Selv om dere har målinger, innebærer manuell håndtering og ekstra arbeid ved feil på målere som kanskje har sluttet å virke. Med høye strømpriser er dette en av de viktigste 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.

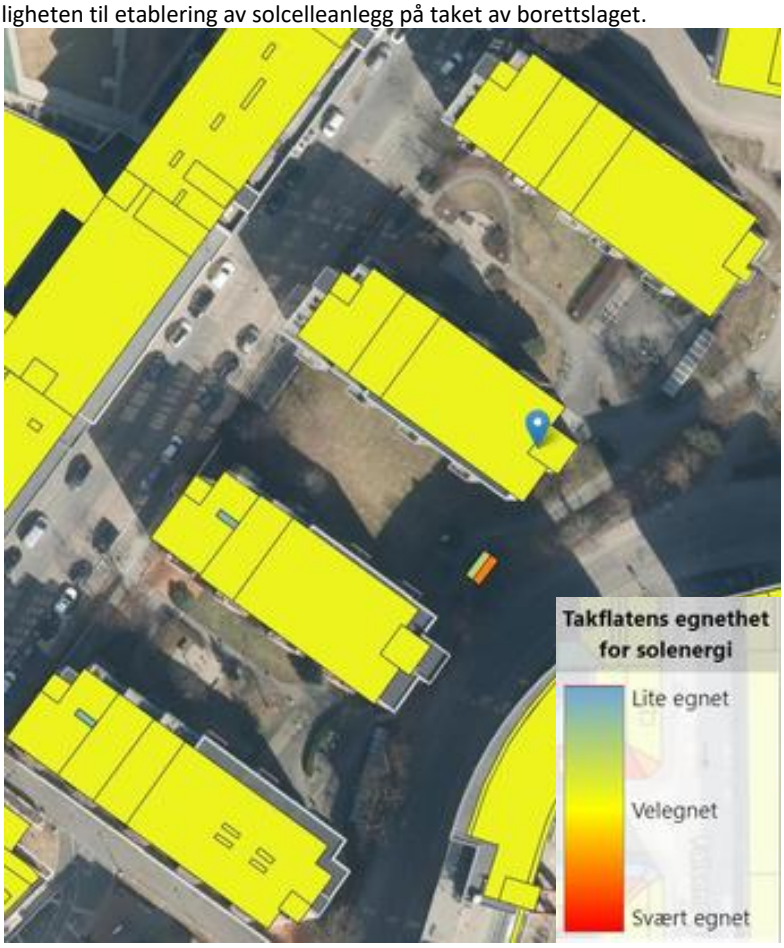
Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil man redusere det årlige forbruket med ca. **72 454 kWh**.



TILTAK 5

INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget.



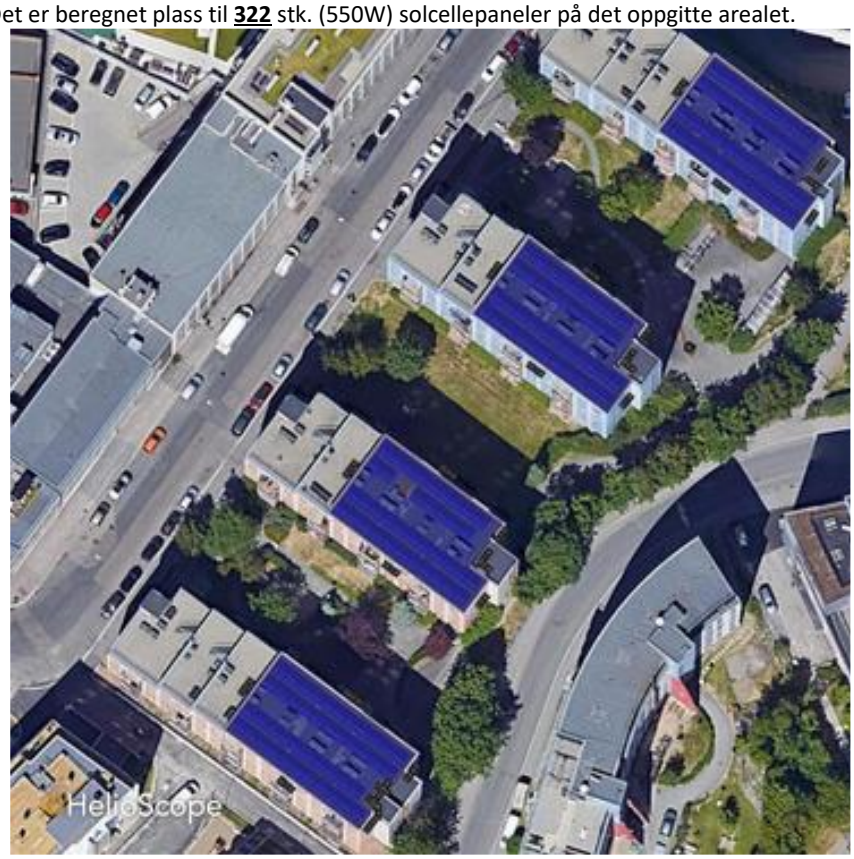
Solkart over takenes egenhet for høsting av solenergi

- 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.

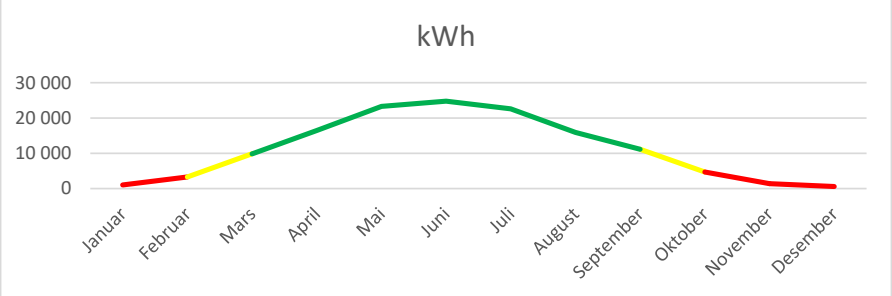
**Det er ikke tatt hensyn til kostnader i forbindelse med utbedringer som eventuelt bør gjøres på taket i denne analysen.*

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:

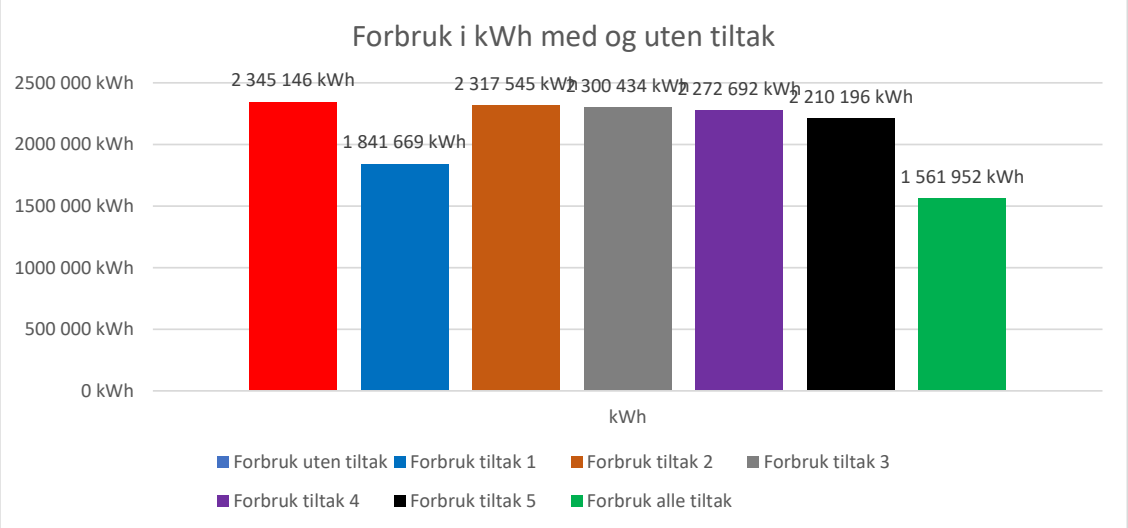
Det mest lønnsomme tiltaket Borettslaget Carl Berner Terrasser kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder. Det er beregnet at dette vil redusere forbruket i borettslaget med ca. **503 477 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 oppvarmingkilder 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**.

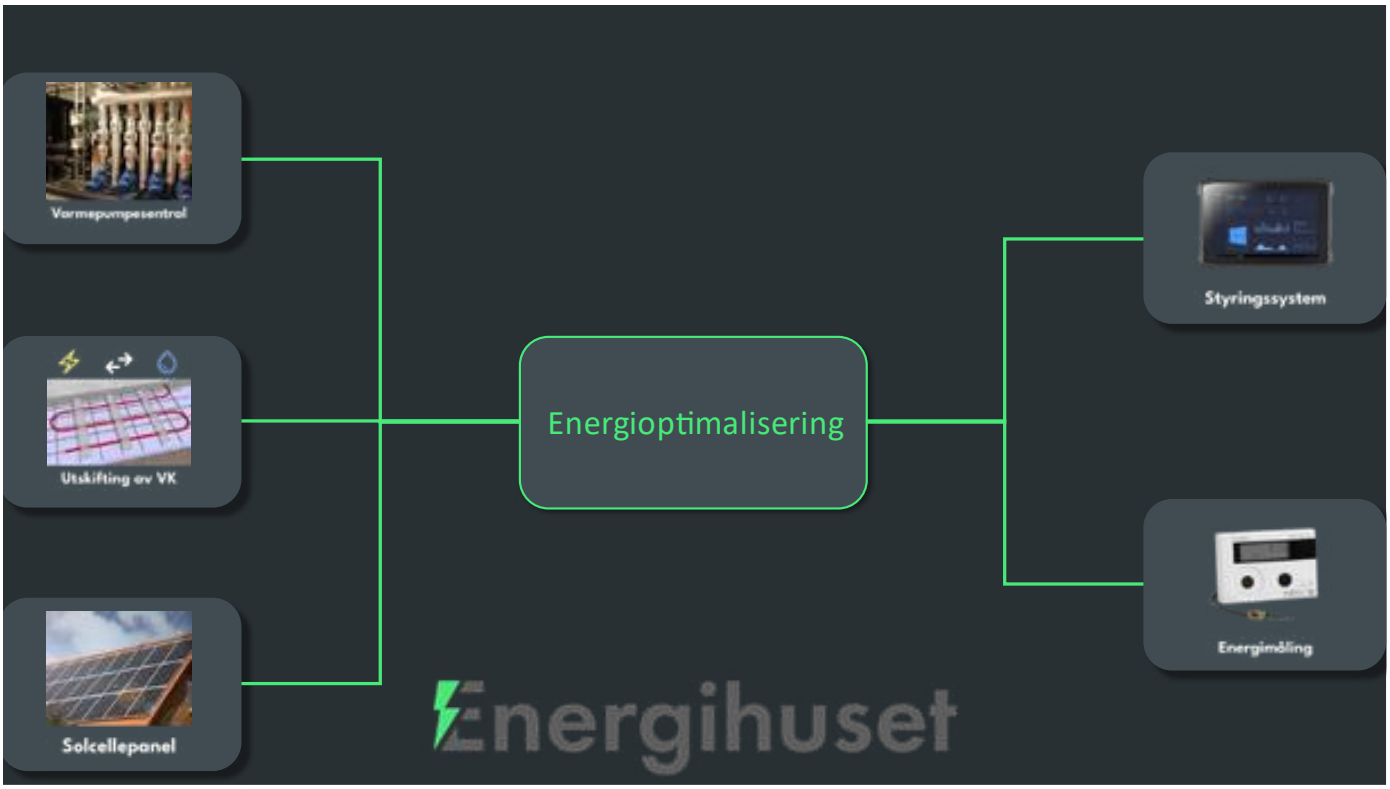
Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. varmebehovet endres. Se «simulering av fremtidig forbruk» for å se hvordan besparelsesgradene reduseres iht. gjennomføring av flere tiltak.



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

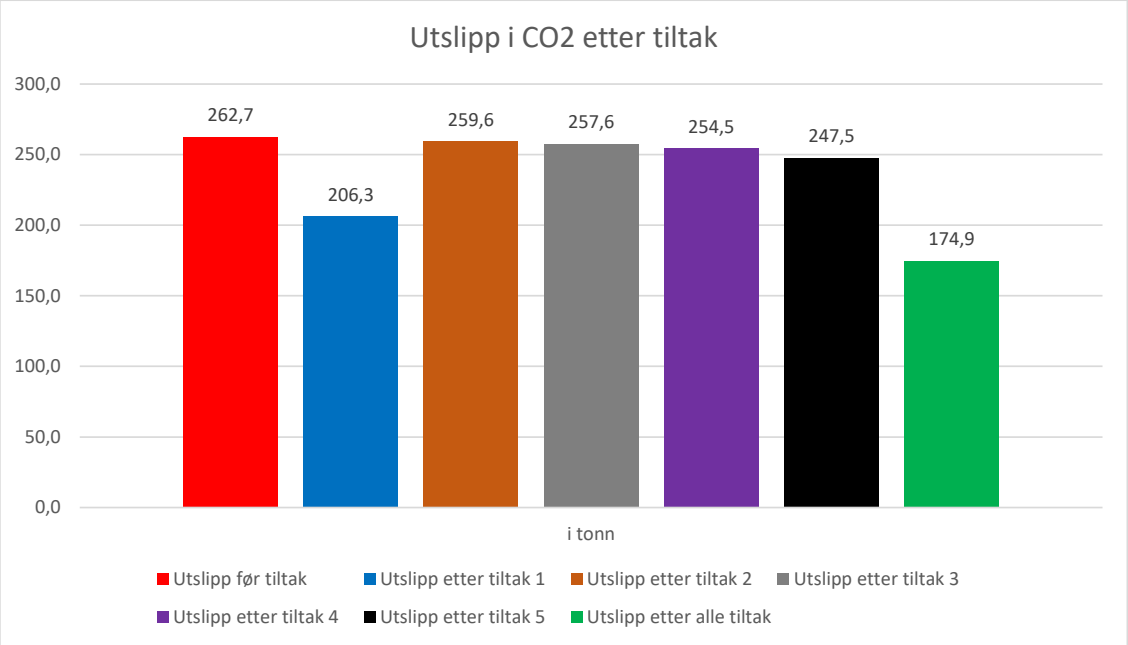
Med bakgrunn i Borettslaget Carl Berner Terrasser sitt estimerte forbruk på **2 345 146 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **262,7 tonn $C0_2$** pr. år.

Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**21,5%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **56,4 tonn $C0_2$.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **206,3 tonn $C0_2$**.

Dersom alle tiltak blir gjennomført og energiforbruket blir redusert med totalt **33,4%**, så vil utslippet reduseres med totalt **87,7 tonn $C0_2$** og nytt estimert utslipp blir da ca. **174,9 tonn $C0_2$**.

**1 tonn C02 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	Inntjeningstid (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, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	26 773	115 000	4,3
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	43 371	385 000	8,9
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	70 280	385 000	5,5
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	130 902	2 085 000	15,9

Scenario 1: lav spotpris, 0,50 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	100 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	147 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (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, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	40 573	115 000	2,8
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	65 727	385 000	5,9
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	106 507	385 000	3,6
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	198 377	2 085 000	10,5

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	170 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	217 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (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, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	59 894	115 000	1,9
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	44 712	97 025	385 000	4,0
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	157 225	385 000	2,4
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	292 842	2 085 000	7,1

Scenario 3: høy spotpris; 1,70 kr/kWh

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

VEDLEGG

VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK



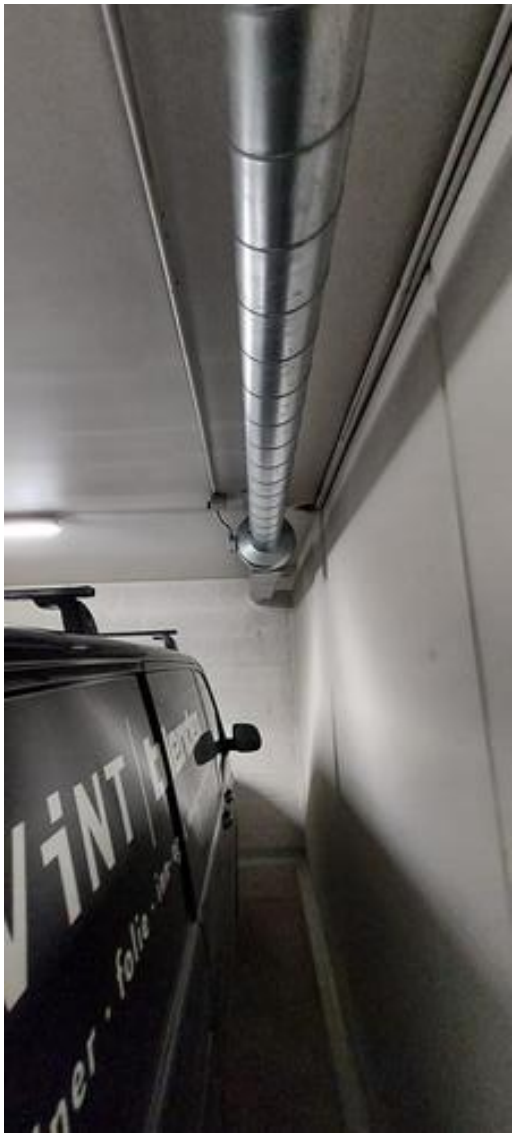
Takene med utblåsningsventiler på alle nivåer som blåser ut varm luft fra leilighetene. Det anbefales at man utnytter denne varmen.

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



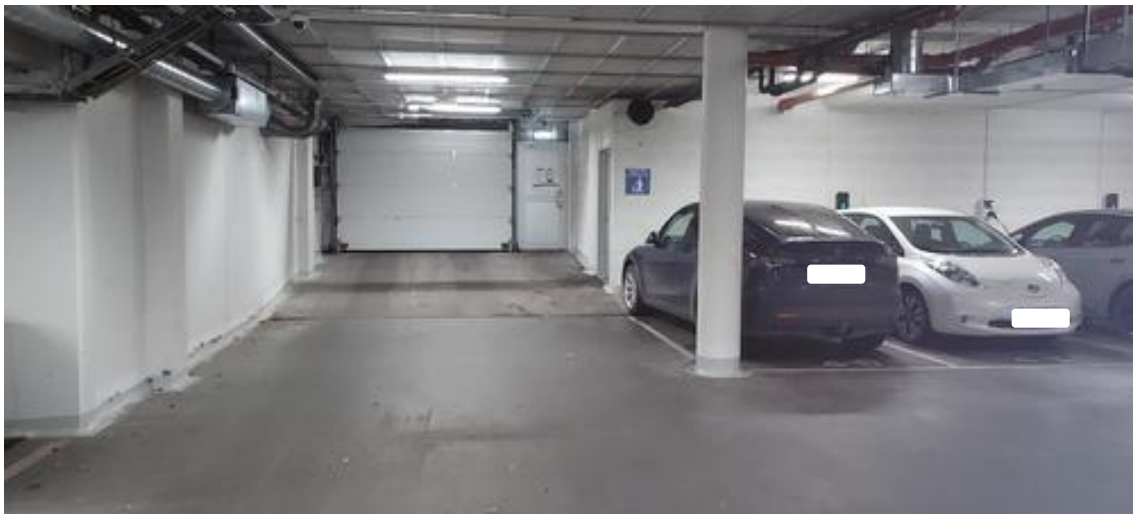
Varmen fra varmtvannssentralen-/teknisk rom blåses rett ut, med betydelige mengder varmetap. Det anbefales å flytte denne luften inn i garasjen om tiltak 1 utføres.

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 ℃ 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



Mange kurser for varmekabler og varmtvannsberedere. Det kan frigjøres mye kapasitet til elbil ladning.

VEDLEGG 16 – BELYSNING



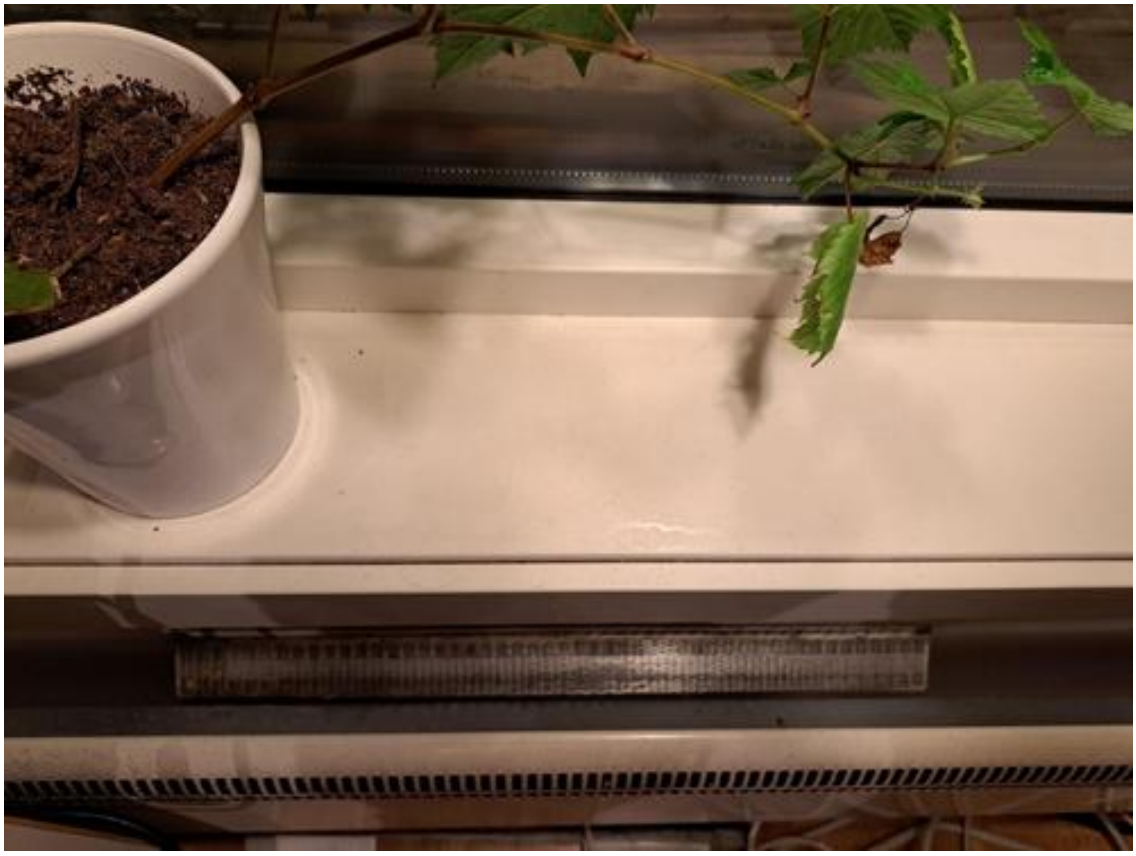
Mange lyskilder har allerede blitt erstattet med LED-belysning. Implementering av styring på bevegelse eller tidsstyring med automatisk dimming eller av-/på funksjon er viktig for å maksimere effektiviteten.

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 Avdragsfrihet lån rehab.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	Ingen lån	Ingen lån
Energibrønn og varmepumpe	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Finanskostnader	kr 269 550	kr 269 550	kr 94 842	kr 94 842	kr -	kr -
Total prosjektkostnad rehab.	kr 10 812 550	kr 10 812 550	kr 10 637 842	kr 10 637 842	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Nytt lån rehabilitering	kr 10 000 000	kr 10 000 000	kr 5 000 000	kr 5 000 000	kr -	kr -
ENØK-støtte*		kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.25	25 %	25 %	20 %	17 %	6 %	6 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.26	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.27	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.28	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.29	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Totalt anbefalt økn. FK	29%	33 %	27 %	24 %	19 %	19 %

*** ENØK-støtte nedskrives direkte på lånet.**

Selskapet bør, etter vår vurdering, vanligvis budsjettere med en kassebeholding 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 befaringsrapport

fra befaring 31.10.24 av takterrassene i Sinsenveien 5 - 9



OBOS Prosjekt AS

November 2024

Kunde nr.: 995546 Prosjekt nr. 240700	Prosjektleder:	Godkjent av:	Dato
	Ole Ness	Øyvind Bodsberg - Avdelingsleder	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

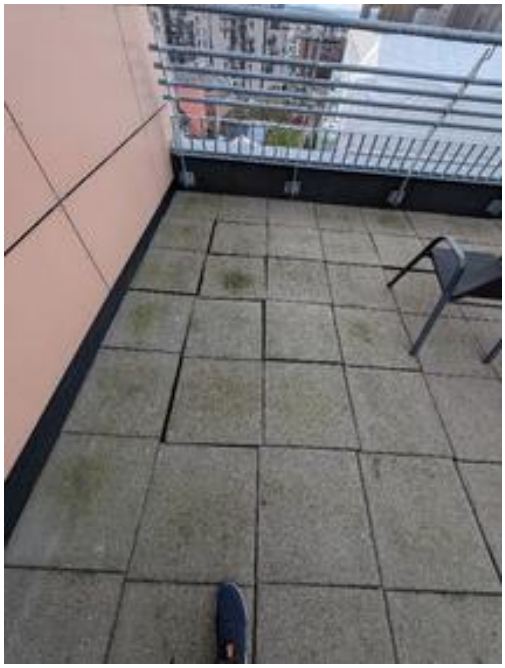
Takterrassene er fra byggeår, 2005. Det er ifølge styret ingen aktive lekkasjer pr. 31.10.24. Beboere opplever takterrassene lite innbydende og flere har meldt om mange snublekanter på eksisterende heller.
I forbindelse med befaringen ble det gjort visuelle observasjoner av heller, sluk, gjennomføringer og asfaltpapp.

Sinsenveien 5A:

Takterrassen er trappet over 3 etasjer – 4., 5. og 6. etasje.



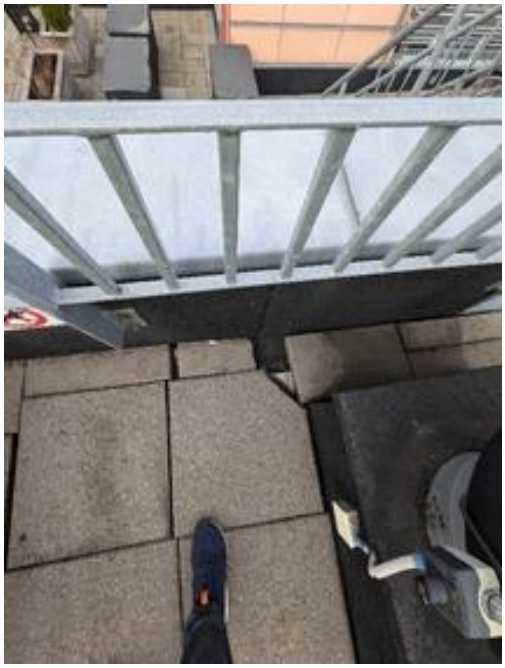

Bildene over gir et overblikk over takterrassen og en luftekasse med ansamling av vann. På bildet til venstre ser man hvite ventiler. Disse er montert noe lavt med tanke på snø.

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 viseren 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.



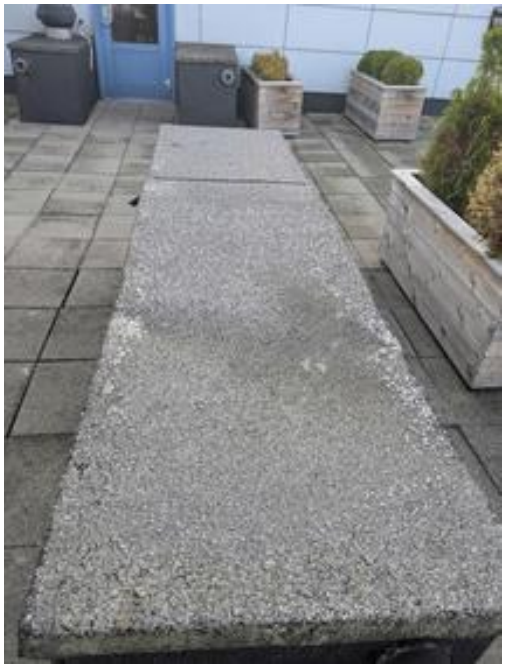

Bildene over viser membranen under hellene og sluk. Det ble observert søppel, sand under hellene.




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 asfaltpapp og heller støttet opp av XPS plater.

Under befaringen ble det observert en del søppel og organisk materiale som mose både på, i sprekkene 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 membranen har seget. Dette kommer av asfaltpappen blir for varm når sola står på. Så lenge ikke membranen er perforert er dette mer en estetisk skade. Det ble også observert noen lokale ujevnheter på membranen 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 remonteres 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 asfaltpapp er 25 – 30 år.
Da riggkostnaden 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Oslo
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 23 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307778-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SINSENVEIEN 3	Eiendom:	83/98
Tiltakshaver:	Startbo AS	Adresse:	Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM
Søker:	Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Oslo	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SINSENVEIEN 3 BLOKK A + B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

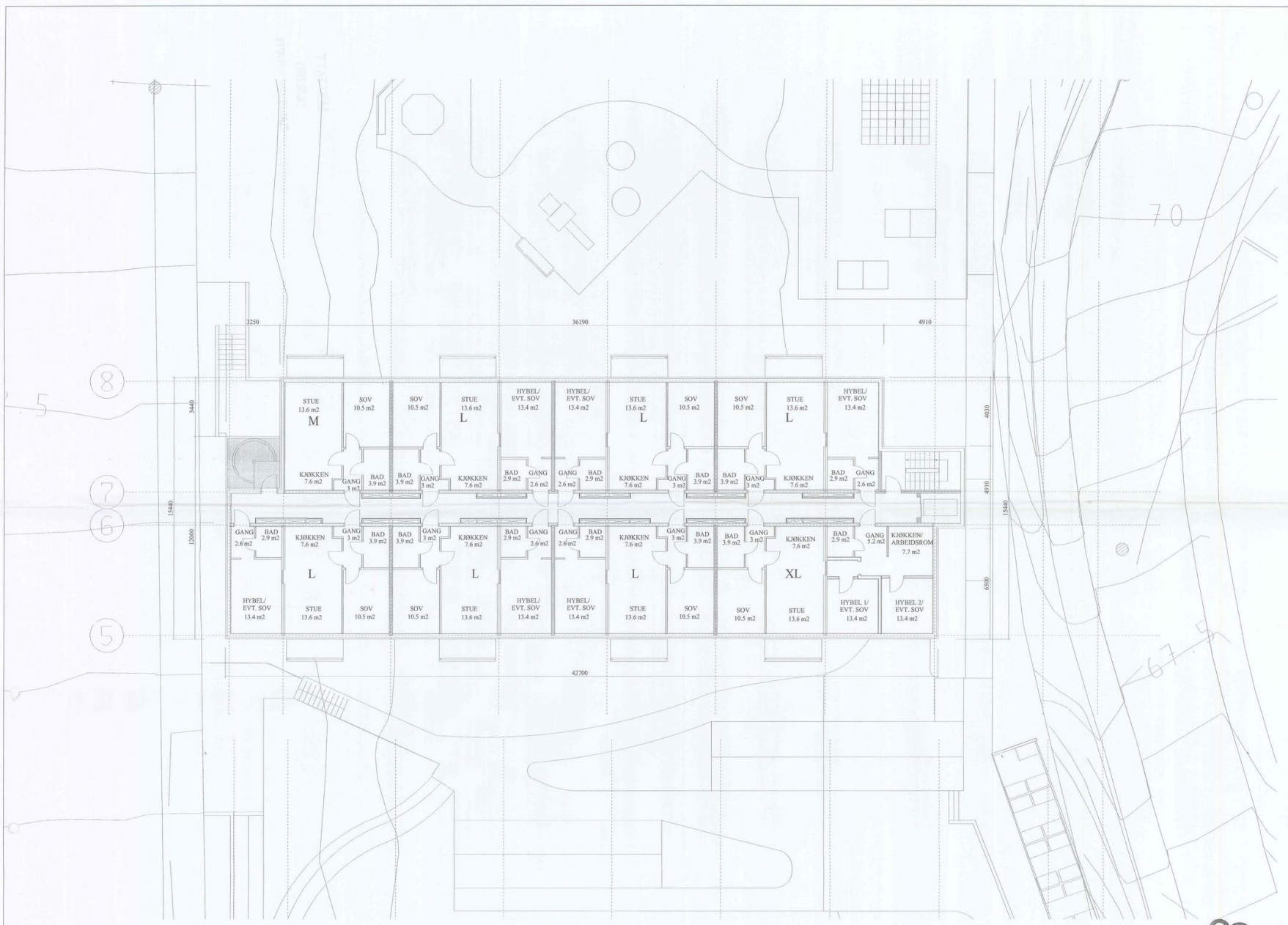
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byutvikling

Erik Dahl
avdelingsdirektør

Kjersti Granum
avdelingsenhetsleder

Kopi til:
Startbo AS, Vegamot 8, 7048, TRONDHEIM



32

rammesøknad 11.07.03

PROSJ. NR.	ARKIVNR.
02080	

Startbo Terrasse
Carl Berners plass - Oslo
Sinsenvn 3-9
Gnr/Bnr: 83/98

INNHOLD

Plan blokk B
4. etasje

MÅL	1:100
DATO	100903
TEGN. AV	BK
SAKSBEH.	L. Normann
TEGN. NR	AP- B-100.04

VOLL ARKITEKTER AS
KJØPMANNSGATA 40 7011 TRONDHEIM
TELEFON 730 738 00
TELEFAX 730 738 38

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Lene Solem
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538056
Deres ref: 9408326

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 83, BNR. 98.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 83, bnr. 98.

GNR. 83 BNR. 98

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.04.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8381 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

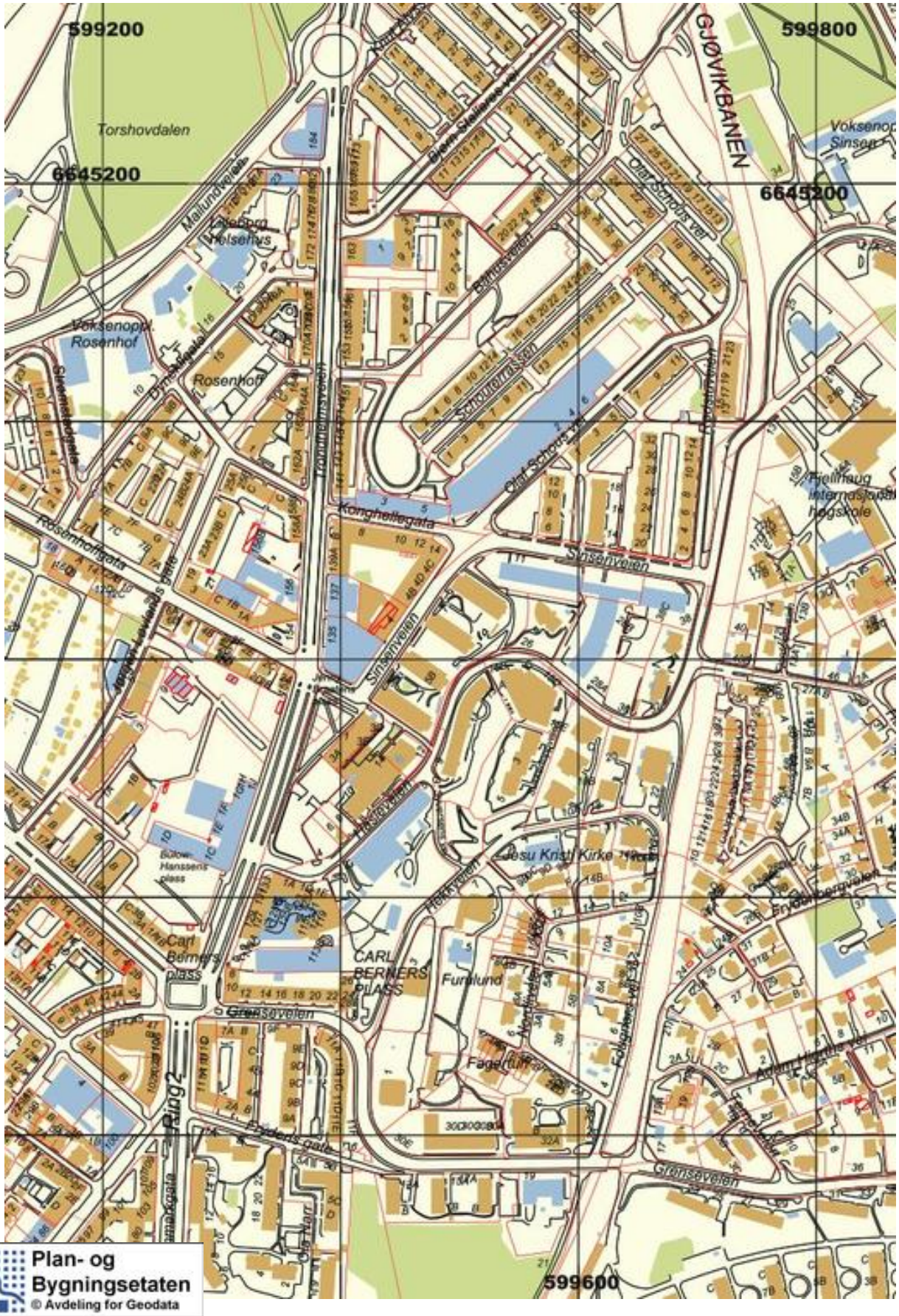
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


599200
599800
6645200
6645200
599600
GJØVIKBANEN
Torshovdalen
Maridalsveien
Trondheimsveien
Rosenhoffgata
Rosenhof
Kongsveien
Sinsenveien
Carl Berners plass
CARL BERNERS PLASS
Furulund
Grønlandsleiret
Ring 2
Pilestredet
Jesu Kristi Kirke
Fagerlia
Grønlandsleiret
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3973

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sinsenveien 3 m.fl. som omreguleres til: Byggeområde-boliger, offentlig trafikkomr.- fortau, fellesområde-felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 09.04.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199909956
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199909956

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SINSENVEIEN 3 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 00109 og datert 19.03.01, revidert 23.04.02.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt A og B)
- offentlig trafikkområde (fortau)
- fellesområde (felles avkjørsel)
Det kan innpasses forretning og kontor i deler av 1. etasje mot Sinsenveien, se § 4.

§ 3. *Plassering og høyder*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Lamellenes dybde skal være maks. 12,0 m. I tillegg kan det tillates balkonger og karnapper som samlet ikke må overstige 2/3 av fasadens lengde, såfremt de er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig. Punkthusets bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 275 m^2. Garasjeanlegg under terreng tillates bygget utenfor byggegrenser og inntil nabogrense. Gesimshøyden skal øke diagonalt evt. trappes opp fra Sinsenveien til Hasleveien, se § 6.
Bygg A: maks. 4 - 8 et.
Bygg B: maks. 5 - 8 et.
Bygg C: maks. 6 - 9 et.
Bygg D: maks. 6 - 10 et.
Bygg E: maks. 12 et.

§ 4. *Utnytting*
Felt A: Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 17 000 m^2.
Felt B: Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 3 250 m^2.

Bruksareal for forretning og kontor skal ikke overstige T-BRA = 500 m^2. Kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medtas i T-BRA.
Det tillates garasjeanlegg under terreng på til sammen maksimalt 5 000 m^2 BRA.

§ 5. *Uteoppholdsareal*
Minste uteoppholdsareal pr. bolig skal være 30 m^2, hvor hoveddelen skal være på terreng. Utearealene mellom lamellene skal planeres/terrasseres, og gis en god utforming som skiller mellom uteoppholdsarealer og gaterom. Areal med stigning mer enn 1:3, og nødvendig areal for kjøreatkomst skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 6. *Utforming*
Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og gi et slankt uttrykk. Lamellenes utforming mot Sinsenveien og Hasleveien skal vies spesiell oppmerksomhet for å nedtone høydevirkningen.

§ 7. *Leilighetsfordeling*
Det tillates ikke ettroms leiligheter og det skal være minimum 60 % 3-roms leiligheter eller større hvor 4-roms leiligheter eller mer skal utgjøre 30 % av disse. Ensidig nord eller nordøstlig belyste leiligheter tillates ikke.
For felt B kan det i spesielle tilfeller hvor det dokumenteres at det foreligger en langsiktig avtale med minst 10 års varighet med en organisasjon tilknyttet lærested for høyere utdanning og som forvalter utleie av studentboliger, tillates at leilighetsstrukturen fravikes i behandling av rammesøknad.
Likeledes kan leilighetsstrukturen samt forbud mot ensidig nord- eller nordøstlig belyste leiligheter fravikes i felt A ved behandling av rammesøknad dersom det dokumenteres at det skal etableres borettslag eller utleieselskap hvor vedtektene/leiekontraktene forutsetter bygging av ungdomsboliger.

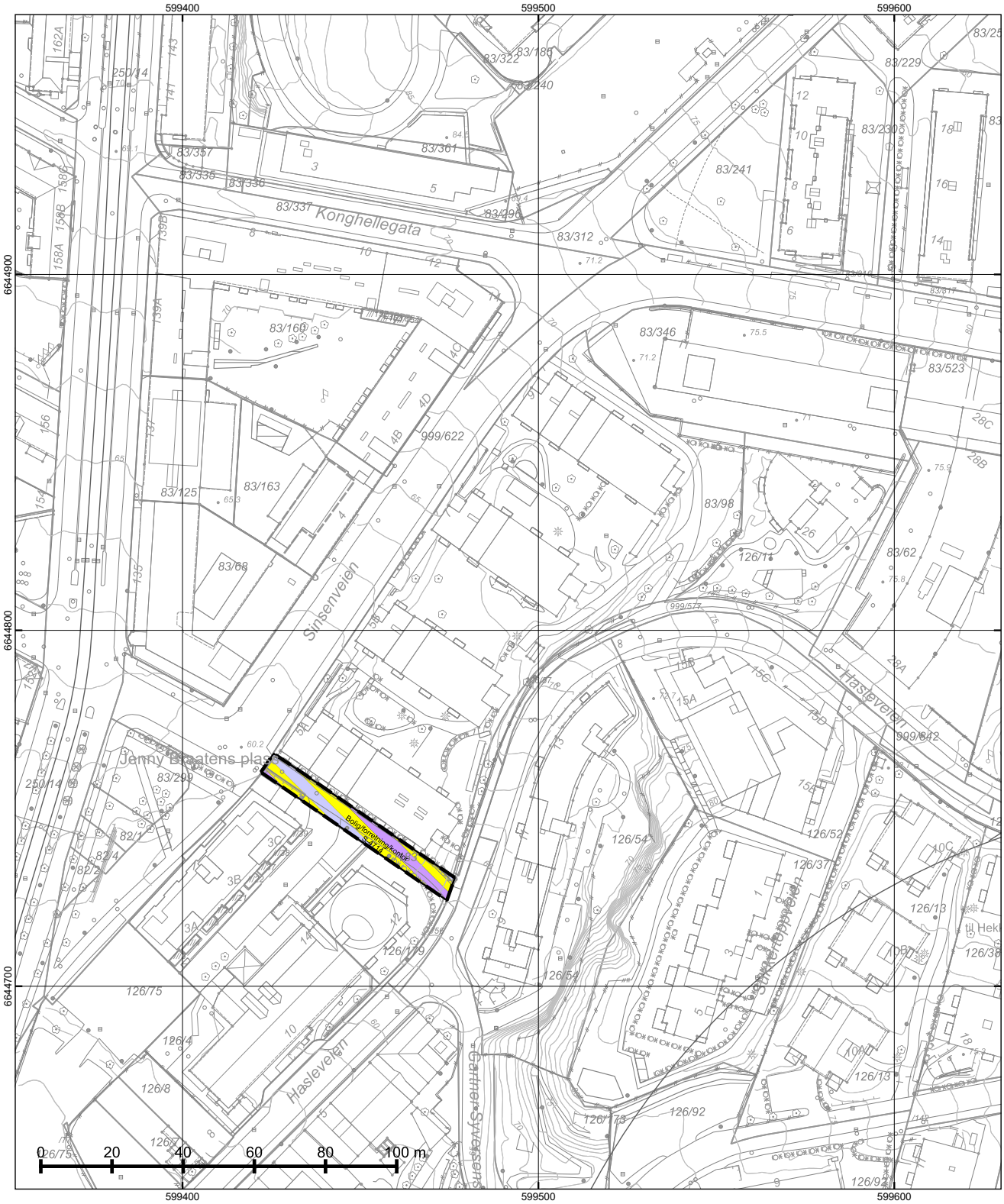
§ 8. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesarealer i målestokk 1:500/1:200 når dette

ikke er opparbeidet.
Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løsmasse/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang- og kjøreatkomst og parkering for bil og sykler. Det skal opparbeides fortau og beplantning langs Sinsenveien innenfor planområdet. Større eksisterende trær skal søkes bevart. Planen skal også vise utforming av gangforbindelsen fra Sinsenveien til Hasleveien
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Uteareales og anlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§ 9. *Atkomst og parkering*
Det skal være 2 avkjørsler til boligene fra Sinsenveien og det skal være 1 avkjørsel fra Hasleveien som vist med piler på plankartet. Avkjørslene kan tillates erstattet, hvis det foreligger tinglyste erklæringer om felles atkomst sammen med Sinsenveien 3 og Hasleveien 10 i sør og med Sinsenveien 11 i nord, begge fra Sinsenveien.
All parkering skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng. Antall parkeringsplasser skal være minimum 0,65 parkeringsplasser pr. bolig og 5 parkeringsplasser til 500 m^2 BRA forretning/kontor. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
Det skal anordnes minimum en sykkelparkering pr. leilighet for beboerne.
I tilfelle godkjennelse av og bruk ihht. § 7, kan parkeringkravet fravikes i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse.

§ 10. *Felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr. 83 bnr. 62, gnr. 126 bnr. 35 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. *Støy- og luftforurensing*
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
Luftforurensing skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

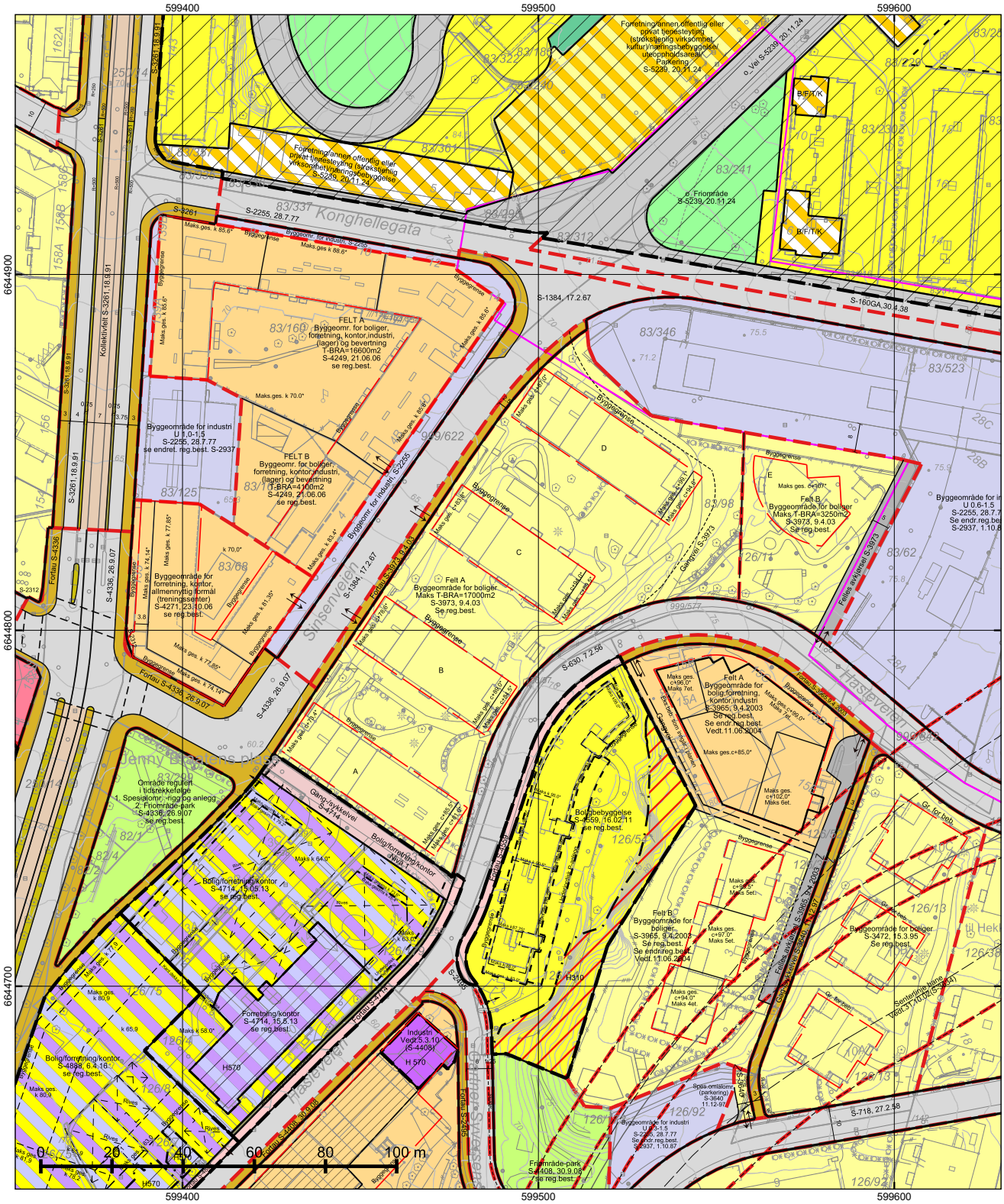
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161701/ 86538056
Deres ref.:
Adresse: Sinsenveien 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/98

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

Se tegnforklaring på eget ark


599400
599500
599600
6644900
6644800
6644700
Konghellegata
Sinsenveien
Hasteveien
Jenny Bratlies plass
FELT A
Byggeområde for boliger, forretning, kontor,industri, (lager) og bevertning
T-BRA=16600m2
S-4249, 21.06.06
se reg.best.
FELT B
Byggeområde for boliger, forretning, kontor,industri, (lager) og bevertning
T-BRA=4100m2
S-4249, 21.06.06
se reg.best.
Byggeområde for industri
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
se endret. reg.best. S-2937
Byggeområde for forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter)
S-4271, 23.10.06
se reg.best.
Område regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialomr.: rigg og anlegg
2. Friområde-park
S-4336, 26.9.07
se reg.best.
Bolig/forretning/kontor
S-4894, 6.4.16
se reg.best.
Bolig/forretning/kontor
S-4714, 15.05.13
se reg.best.
Forretning/kontor
S-4714, 15.5.13
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for bolig, forretning, kontor,industri
S-3965, 9.4.2003
Se reg.best.
Se endr. reg.best.
Vedt.11.06.2004
Felt B
Byggeområde for boliger
S-3965, 9.4.2003
Se reg.best.
Se endr.reg.best.
Vedt.11.06.2004
Felt A
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=17000m2
S-3973, 9.4.03
Se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=3250m2
S-3973, 9.4.03
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3472, 15.3.95
Se reg.best.
Bolig/næring
S-4559, 16.02.11
se reg.best.
Industri
Vedt.5.3.10
(S-4408)
Friområde-park
S-4408, 30.9.08
se reg.best.
Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (yrkesmessig virksomhet, kultur)/næringsbebyggelse/ uteoppholdsareal
Parkering
S-5239, 20.11.24
Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (yrkesmessig virksomhet, kultur)/næringsbebyggelse/ uteoppholdsareal
S-5239, 20.11.24
ø Friområde
S-5239, 20.11.24
B/F/T/K
Gangsykkelvei
S-4714
Fortau
S-4714
Fortau
S-4336, 26.9.07
Fortau
S-3973
Fortau
S-3965, 9.4.2003
Fortau
S-4408, 30.9.08
Fortau
S-4559
Fortau
S-4894, 6.4.16
Fortau
S-4271, 23.10.06
Fortau
S-4249, 21.06.06
Fortau
S-2255, 28.7.77
Fellesareal
S-3973
Fellesareal
S-3965, 9.4.2003
Fellesareal
S-3940, 11.12.97
Gangbru
S-3973
Gangbru
S-4559
Gangbru
S-4714
Gangbru
S-4336
Gangbru
S-4408
Gangbru
S-4249
Gangbru
S-4271
Gangbru
S-4894
Gangbru
S-2255
Gangbru
S-3965
Gangbru
S-3940
Gangbru
S-3973
Gangbru
S-4714

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1340 - Industri
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 1810 - Forretning/kontor
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

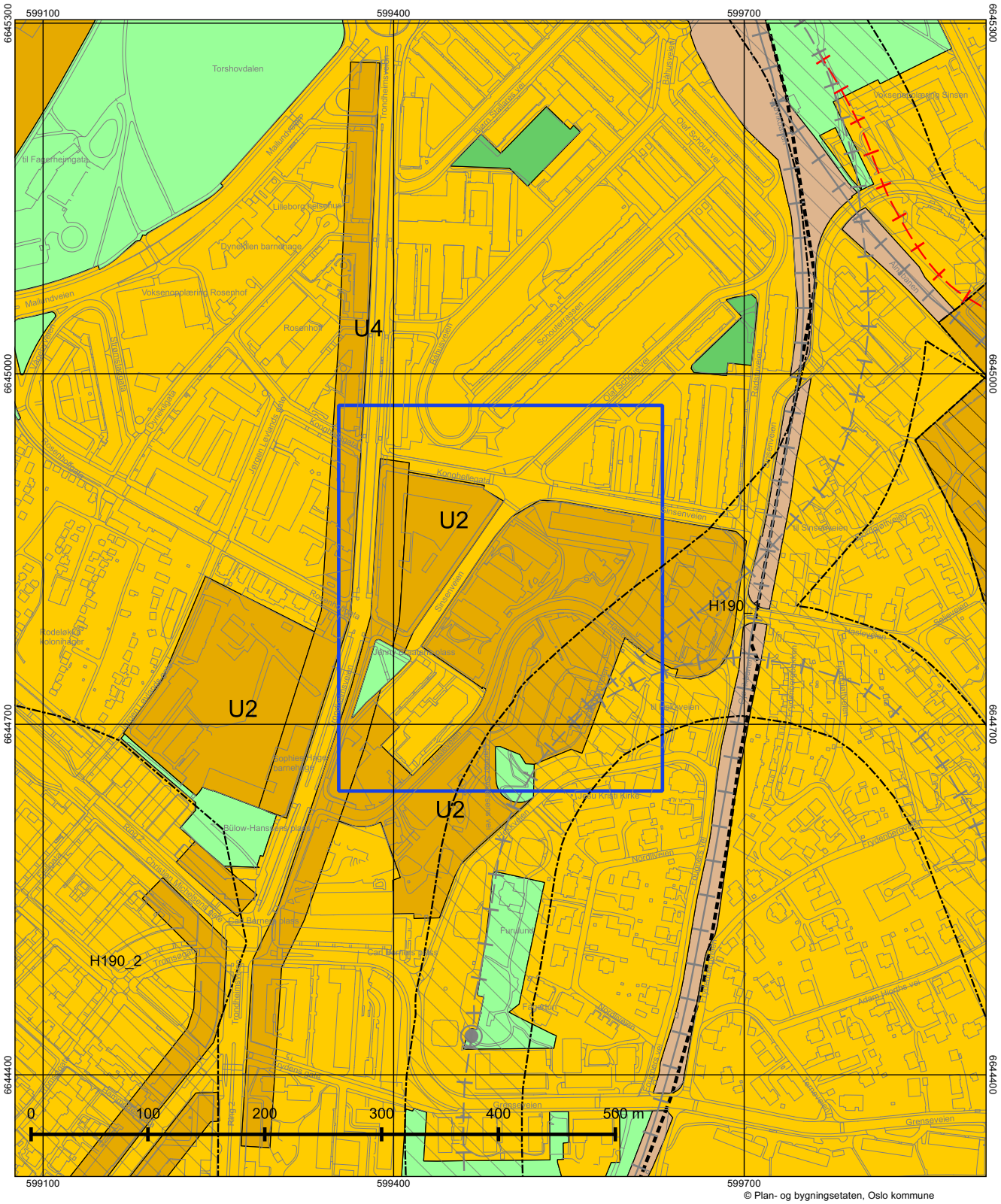
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161701/86538056
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

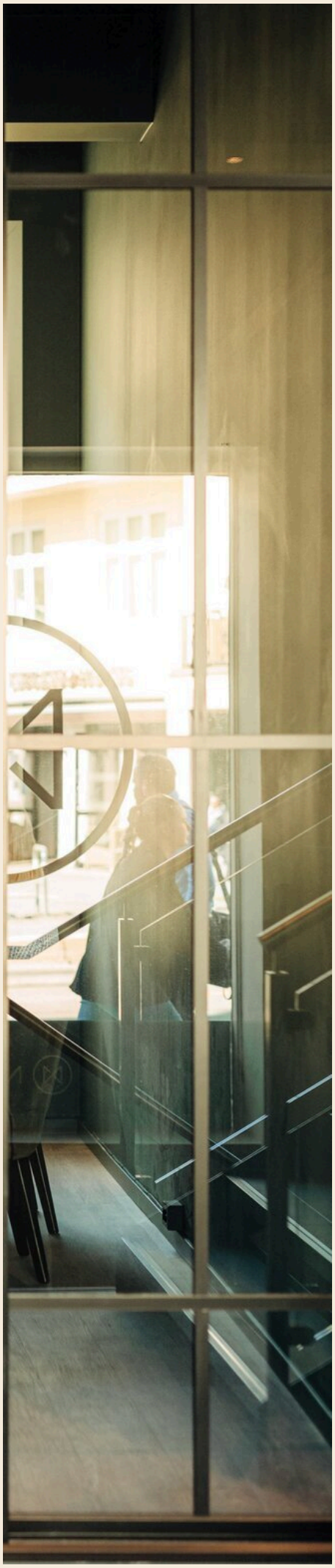
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sinsenveien 5B 0572 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: