NORDVIK

Sinsenveien 9

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sinsenveien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
116	Vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 2-roms med sydvestvendt balkong - Heis - Felles takterrasse - Ingen dok.avg. eller forkjøpsrett - Sentralt

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 668 526,-**
Fellesgjeld	**377 146,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 260,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

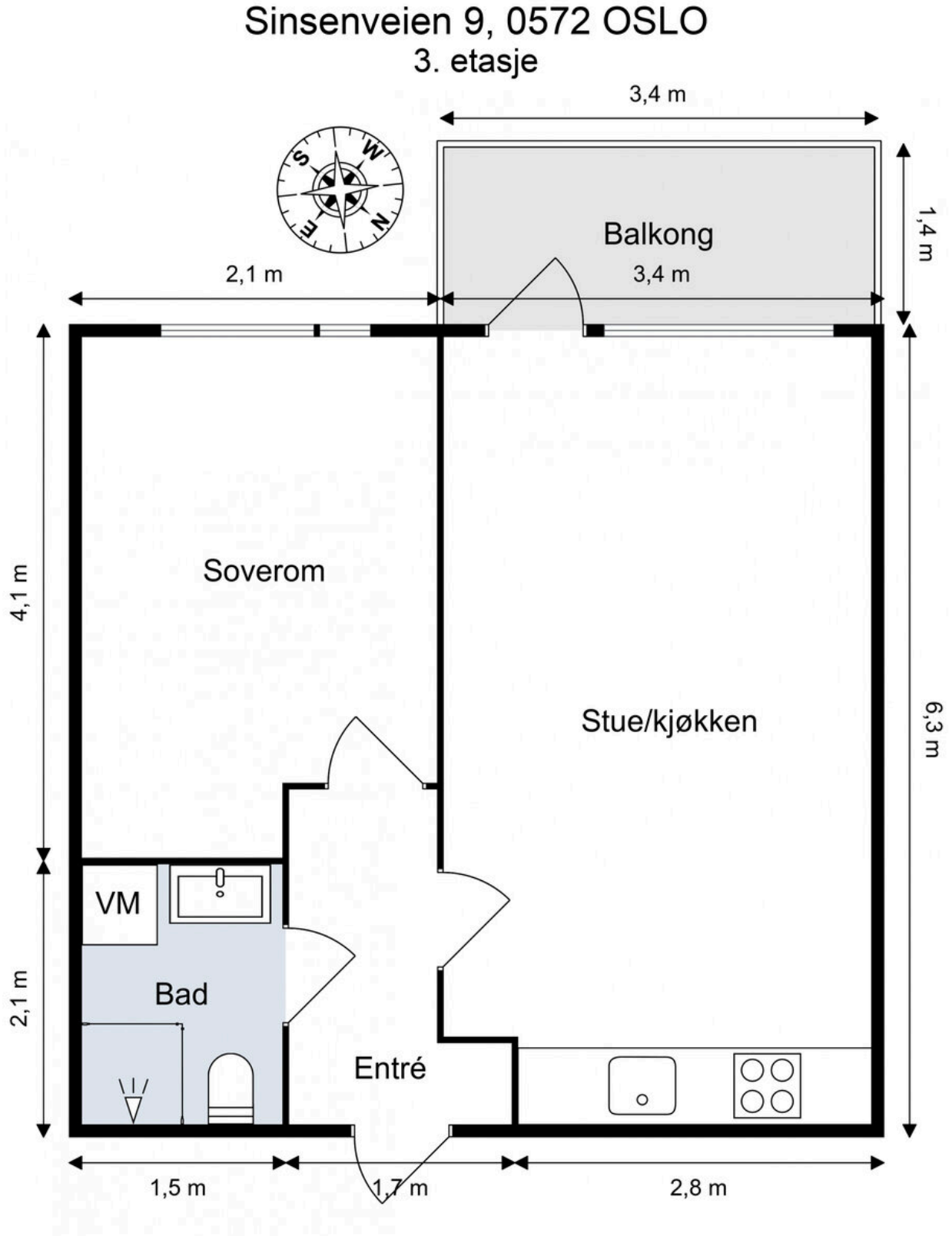
Velkommen til Sinsenveien 9 - en tiltalende og moderne 2-roms med tilbaketrukket beliggenhet på Rosenhoff! Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Videre har leiligheten en solrik, sydvestvendt balkong vendt mot hyggelige fellesarealer. Her bor du sentralt med kort vei til "alt" Oslo har å by på.

Verdt å merke seg:

- Sydvestvendt balkong med gode lys- og solforhold
- Smartstyring av lys og panelovner (Philips)
- Byggeår 2005
- Vesentlig oppusset i 2020/21
- Heis i bygget
- A-konto varmtvann inkludert
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Felles takterrasse
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Sentral og tilbaketrukket beliggenhet

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

























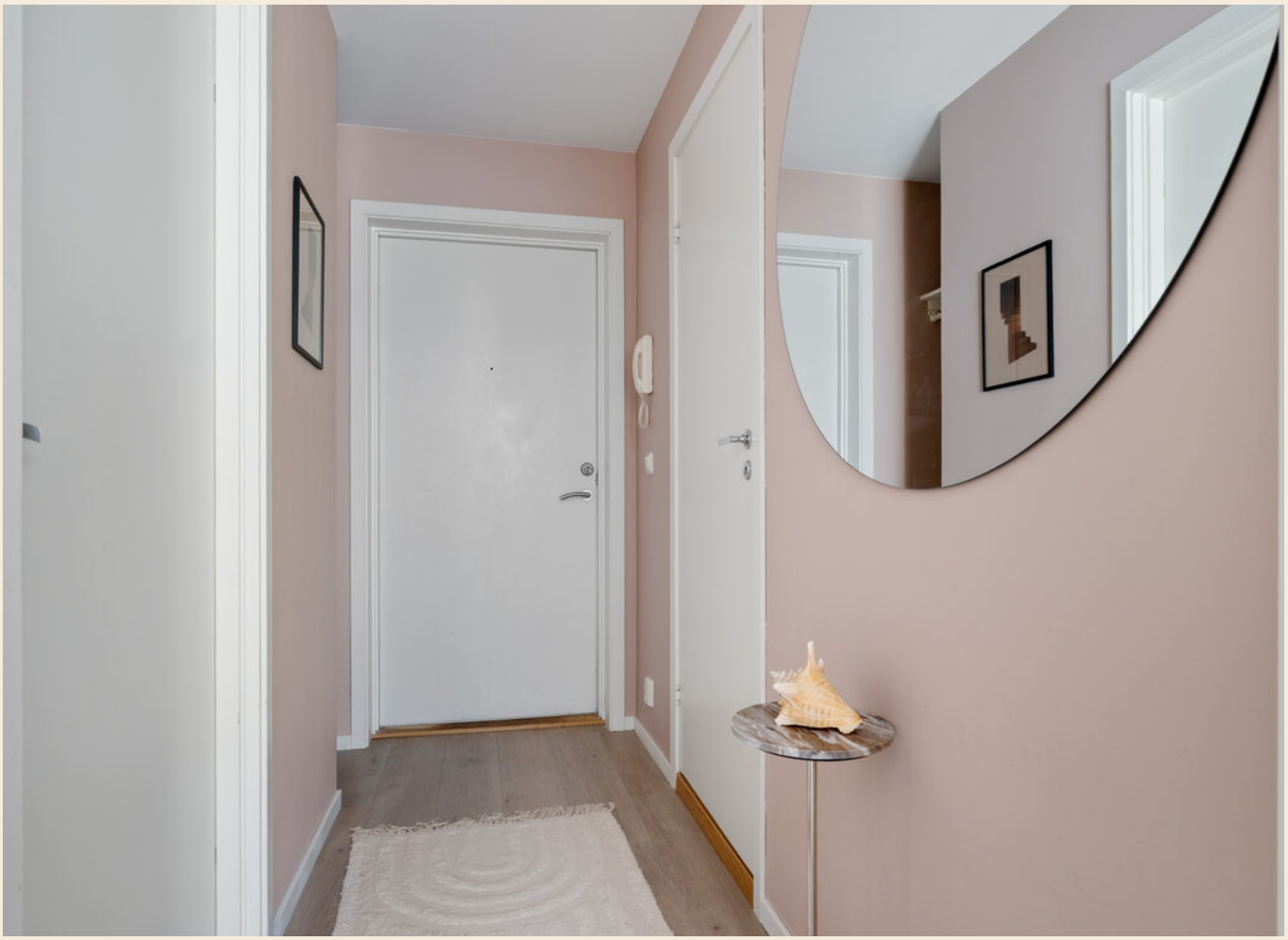














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
36-0363/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sinsenveien 9, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 182 i Borettslaget Carl Berner Terrasser, org.nr. 986841709

Selger
Nikolas Mengel

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
377 146,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 667 146,- (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))
---
4 668 526,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 678 026,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Areal
3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Entré
Entréen gir et svært godt førsteinntrykk og fremstår både innbydende og funksjonell. Entréen har nisje med plass til yttertøy, sko og tilbehør.

Stue
Leiligheten har en svært innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial planløsning samtidig som rommene oppleves naturlig sonedelt. Stuen har god plass til både sofagruppe, TV-seksjon, og øvrig møblement. Mellom kjøkken og stue er det naturlig plass til spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til å skape en lys

og luftig atmosfære.

Balkong
Leiligheten byr på en solrik balkong på ca. 5 kvm. Boligen vender mot hyggelige fellesarealer, og er lite utsatt for bystøy. Balkongen er sydvestvendt og har gode solforhold. Balkongen har god plass tilsittegruppe, grill og beplantning. Borettslaget har også en stor takterrasse med fantastisk utsikt og upåklagelige solforhold.

Kjøkken
Lekkert HTH-kjøkken fra 2020 med glatte fronter som gir et moderne og tidløst preg. Her er det godt med både skapplass og arbeidsflater. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert sprutbeskytter i form av fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. God plass til oppbevaring i stor plassbygd garderobe med skyvedører.

Bad
Badet fremstår som delikat og moderne med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Innredningen består blant annet av vegghengt toalett, servant med innredning og speil med lys. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Det er felles MC-parkering tilgjengelig kostnadsfritt for beboere på borettslagets område

Det er tidvis mulighet for leie og kjøp av garasjeplass. Beboere har forkjøpsrett. Det følger ikke med garasjeplass/parkeringsplass for bil med leiligheten.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Boligen ble vesentlig pusset opp i 2020/2021 av forrige eier.

Selger har byttet markisen, malt vegger og fuget lister i stuen.

Induksjonstoppen ble byttet i 2024.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: litt svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Dårlig lyd i intercom'en men den fungerer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 25.09.25.

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
Eventuell kommentar: har ikke opplevd noe selv.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2004.

Dører: Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2004. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², forankret til bygningskropp. Trefliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium. Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

- Det registreres at trefliser bærer noe preg av manglende vedlikehold. Dette anses som mindre avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Innvendige dører - 2

Det er på innvendige dører til soverom og stue/kjøkken påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.
Konsekvens/tiltak: Innvendige dører må justeres for å lukke avviket.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det registreres noen mindre sprekker i fuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Det registreres noe svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Ved testing av ventilasjonen på kjøkkenet ble det registrert luftstrøm ut gjennom avtrekksventilen på badet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser av ventilasjonen.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og vaskemaskin følger i utgangspunktet ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
C - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
A-konto varmtvann inkludert i felleskostnader.

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad. Panelovner styrt med Philips smartsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 321 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 260,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, vektertjeneste, renhold av fellesarealer, snømåking og andre løpende utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer og bygninger.

Herav:
- A-konto VV-Vann: kr 324
- Felleskostnader: kr 1 312
- Renter/avdrag: kr 3 624

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 189 443,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 757 773,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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.
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.

Opplysninger fra styreleder per 17.04.2026:
Det er ikke planlagt med nye låneopptak. Borettslaget har en solid bufferkonto som kan benyttes dersom det skulle dukke opp uforutsette kostnader.

Det er ikke planlagt med økning i fellesgjelden.

Borettslaget har en svært gunstig avtale med NextGentel slik at alle beboere kan bestille 1000 Mbit/s fiberlinje til 199,- kroner per måned. NextGentel tilbyr også RiksTV.

Våren 2026 ble samtlige varmtvannsberedere i borettslaget skiftet ut. Det ble samtidig gjennomført ny dimensjonering av anlegget for å tilpasse borettslagets behov.

Sommeren 2025 ble takterrassene oppgradert med nye utemøbler. Våren 2026 er takterrasser skrubbet og har også fått ny beplantning.

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.

Det er sendt ut innkalling til årsmøte 2026, som avholdes den 9. juni kl. 18:00 til 12. juni kl. 18:00. Innkallingen 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. 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 377 146,-pr. 26.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Restsaldo 41 675 863,00
Innfrielsesdato: 01.09.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 6
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Restsaldo 21 134 003,00
Innfrielsesdato: 01.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 7
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Restsaldo 69 719 107,00
Innfrielsesdato: 01.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 381 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du med bylivet innen rekkevidde, samtidig som du har grønne parker og fredelige omgivelser rett utenfor døren. Boligen ligger svært sentralt, men likevel skjermet, og gir deg den perfekte kombinasjonen av urbant tilbud og rolige nabolagskvaliteter.

I nærområdet finner du et stort utvalg av butikker og servicetilbud. Carl Berner Passasjen ligger bare et par minutter unna, med blant annet apotek, vinmonopol og frisør. Det finnes også et bredt utvalg av restauranter og take-away i området - enten du foretrekker sushi, indisk, kinesisk eller en klassisk pizza. Rema 1000 Rosenhoff er nærmeste dagligvarebutikk, kun kort gange fra boligen, og både Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet. Like ved finner du dessuten populære Carls, et samlingspunkt med kafé, restaurant, vinbar, uteservering og rom for ulike arrangementer, perfekt for alt fra en kaffe med venner til større events.

Flere av byens mest populære grøntområder ligger innen komfortabel gangavstand. Botanisk hage er en kort spasertur unna, og både Torshovdalen, Ola Narr og Tøyenparken byr på flotte muligheter for rekreasjon, piknik og trening. Sofienbergparken og Akerselva gir også gode turmuligheter året rundt. I tillegg ligger Rodeløkkens kolonihager rett i nærheten, et idyllisk område hvor du kan spasere blant små hager og sjarmerende kolonihus.

For den som ønsker treningsfasiliteter i nærområdet, finnes både SATS, Fresh Fitness og Mudo Gym i kort avstand, og nye Tøyenbadet gir gode svømme og badeopplevelser hele året.

Området grenser til Rodeløkka, kjent for sine historiske trehus og hyggelige smågater som gir et lite innblikk i Oslos eldre arbeiderhistorie. Innen gangavstand ligger også pulserende Grünerløkka, med sitt store utvalg av restauranter, barer, kafeer, nisjebutikker og kulturtilbud. Ringnes Park og Vulkan ligger heller ikke langt unna, begge områder med spennende mattilbud og underholdning, og sistnevnte kjent for Mathallen og et rikt kulturtilbud.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og T-bane rett i nærheten. Du har enkel tilgang til linjer som 17, 21, 28, 30, 31, 33 og, 57- og 31-bussen går døgnet rundt. Dette gir rask forbindelse til sentrum, BI, UiO, og ikke minst til markaområdene Østmarka og Nordmarka for tur- og skimuligheter.

Alt ligger til rette for et behagelig og praktisk hverdagsliv. Med kort vei til både parker, servicetilbud og et rikt kulturliv, er dette et område som passer for deg som ønsker å bo sentralt, men fortsatt verdsetter grønne omgivelser og et hyggelig nærmiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
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/

- Pågående plansak -

Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Sakstype: Detaljregulering
Planforslag til behandling. Planforslaget omfatter ca. 290 boliger og 4.500 kvadratmeter næringsarealer.

- Pågående byggesaker -

Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig
Saksnummer: 202508395

Hasleveien 15 A - bruksendring av arealer i 1. og 2. etasje til minilager
Saksnummer: 202507738

Sinsenveien 6 - etablering av uteservering
Saksnummer: 202603319

Sinsenveien 6 - bruksendring fra nærmiljøkontor til butikk og servering
Saksnummer: 202515477

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
Saksnummer: 202514189

Hasleveien 30 og 126/31 - mulig ulovlige byggearbeider
Saksnummer: 202504867

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 885,- 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. 3 900,-.

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 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sinsenveien 9

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 235 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**10 min** 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**13 min** 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**16 min** 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**10 min** 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	**12 min** 1 km
Hersleb videregående skole	**20 min**
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**22 min** 1.8 km

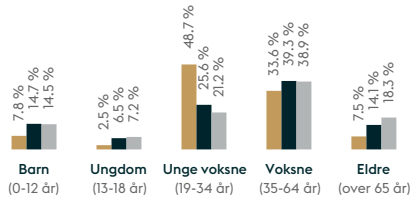
Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	**4 min** 0.3 km
Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**7 min** 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3.1 km

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	**3 min** 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	**5 min** 0.4 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	5 min
Rosenhoff	6 min
CrossFit Yggdrasil	2 min
Mudo Gym Carl Berner	2 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Sinsenveien 9 , 0572 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 98
Andelsnummer 182

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1333 **Referansenummer:** XU1171

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt overflater.

Opplysninger er gitt av eier før befaring.

Rapporten er utarbeidet i henhold til undersøkelsesnivå 1 (visuell befaring) jf. NS 3600. Det kan forekomme skjulte feil og mangler. Borettslagets vedtekter bør gjennomgås for avklaring av vedlikeholdsansvar.

Andelsleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², forankret til bygningskropp. Trefliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium. Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

- Det registreres at trefliser bærer noe preg av manglende vedlikehold. Dette anses som mindre avvik.

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,44 m og i stue/kjøkken til: 2:46 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

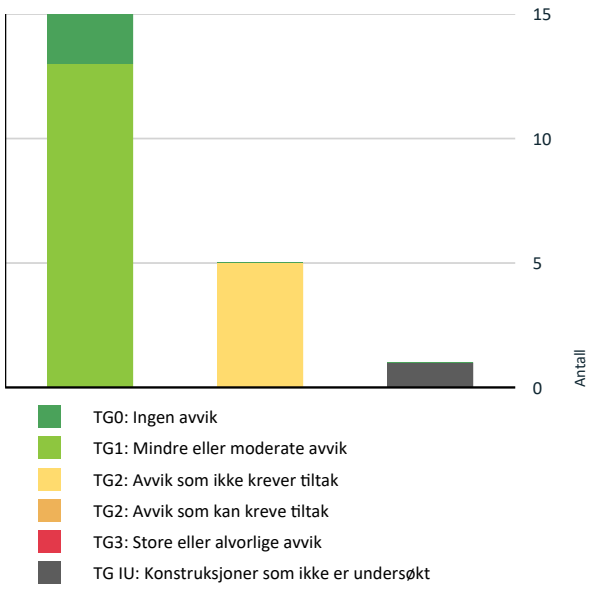
- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

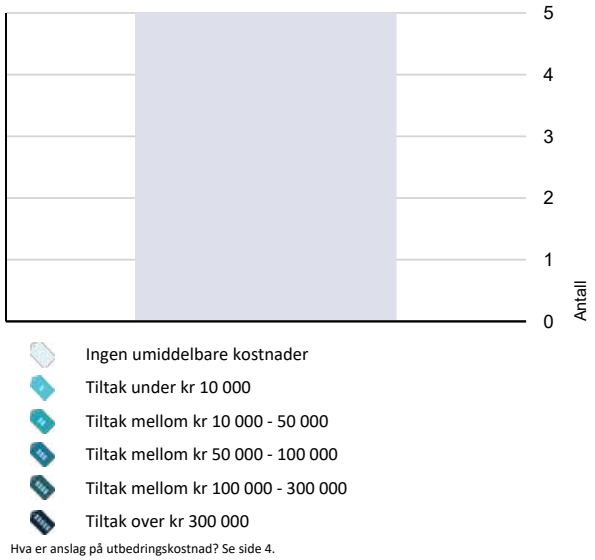
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2004. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², forankret til bygningskropp. Trefliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium. Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

- Det registreres at trefliser bærer noe preg av manglende vedlikehold. Dette anses som mindre avvik.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,44 m og i stue/kjøkken til: 2:46 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 2 Innvendige dører - 2

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på innvendige dører til soverom og stue/kjøkken påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige dører må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noen mindre sprekker i fuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	40			40	5
Kjeller		4		4	
SUM	**40**	**4**			**5**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 4 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Sinsenveien 9, 0572 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Carl Berner Terrasser, Org.nr: 986 841 709

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986841709		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Mengel Nikolas Kjeldsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
182

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XU1171

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0363/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 9, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Nikolas Mengel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 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: 8863556
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke om noe før min tid

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om noe før min tid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: litt svertesopp i silikonfuger i dusjsonen

---

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

Eventuell kommentar: Dårlig lyd i intercom'en men den fungerer

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 25.09.25

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: har ikke opplevd noe selv

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke, følger ikke med.

---

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.

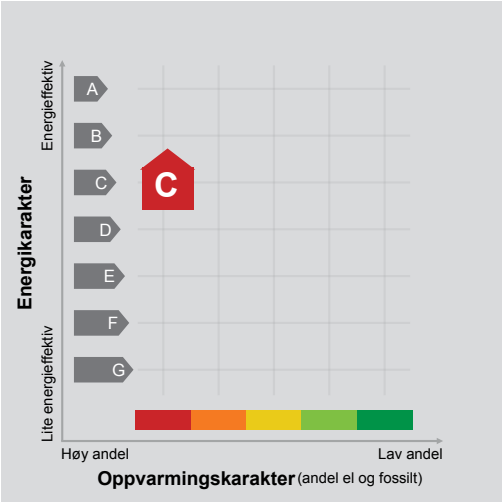
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0363/25

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81757186
Merkenummer	Energiattest-2025-240677
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:	40
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 (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sinsenveien 9	81757186	H0203	0	0	171
Sinsenveien 9	81757186	H0303	0	0	182
Sinsenveien 9	81757186	H0403	0	0	193
Sinsenveien 9	81757186	H0503	0	0	203
Sinsenveien 9	81757186	H0603	0	0	213
Sinsenveien 9	81757186	H0703	0	0	222
Sinsenveien 9	81757186	H0803	0	0	229

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	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 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	17,5 %

Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,5 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	50,5 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	119,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 258 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	131,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 687 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	131,44 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 258 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	5 258 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 258 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Vedtekter (Bylaws)

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

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

---

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 (7) og (8).

(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(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 og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bileilighetene (utleieenheten) til styret.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(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.

Borettslaget Carl Berner Terrasser

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5546
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5546

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Seksjonering av andel 228

Forslag fremmet av:
Christina Power Sjo

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 7

Seksjonering av andel 160

Forslag fremmet av:
Mathias Iversen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 8

Seksjonering av andel 155

Forslag fremmet av:
Stein-Helge Eide

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 9

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

Sak 10

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mathias Iversen

Styremedlem 1: Karina Lindin (ikke på valg)

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Vara 1: William Magnor

Vara 2: Sigurd N. Wathne

Vara 3: Helene T. Lønvik

Vara 4: Peter Gørbitz

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Mathias Iversen

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

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

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

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Valgkomiteen innstiller Snorre som styremedlem basert på hans faglige bakgrunn, høye motivasjon og relevant erfaring. Han er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk og jobber med prosjektledelse, økonomi og HMS i store byggeprosjekter, kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av borettslaget.
I samtalen med komiteen fremstod han som tilgjengelig, løsningsorientert og engasjert, med evne til å håndtere konflikter på en rolig og medmenneskelig måte. Han har også god kjennskap til lokale entreprenører, noe som kan komme borettslaget til gode.

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Valgkomiteen innstiller Josefine som styremedlem basert på hennes sterke motivasjon, relevante kompetanse og tydelige engasjement for borettslagets bomiljø. Hun har master i finans fra NHH, erfaring fra både privat og offentlig sektor, og har hatt frivillige verv med ansvar for økonomi og samarbeid på tvers av fagmiljøer.
I møtet med komiteen fremstod hun som strukturert, løsningsorientert og med høy arbeidskapasitet. Hun uttrykte særlig interesse for forbedringer knyttet til takterrasser, avfallshåndtering og trivselstiltak. Fra høsten vil hun være fulltidsstudent, noe som gir fleksibilitet i tid og tilgjengelighet.

Roller og kandidater

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

- Mathias Iversen

  Valgkomiteens innstilling som styreleder:

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

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

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene T. Lønvik

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

- Josefine Sundberg

  Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

- Peter Gørbitz

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:
  Ingen nominasjonsbrev.

- Snorre Ervik Fossheim

  Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

- Stein Helge Eide

  Valgkomiteens innstilling som styremedlem:
  Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i BCBT. Jeg har vært en aktiv del av styret i fire år, og er i dag den med lengst kontinuerlig erfaring. Dette gir meg solid kjennskap til våre bygg, rutiner og driften av borettslaget – noe som sikrer stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.
  De siste to årene har jeg hatt ansvar for økonomi, vedlikehold, vaktmestertjenester og ulike prosjekter. Jeg er en engasjert pådriver som tar eierskap til oppgavene, og sørger for fremdrift og gjennomføring. Flere prosjekter har jeg også ledet og fullført på egen hånd.

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

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

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

- William Magnor

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene T. Lønvik

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

- Josefine Sundberg

  Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

- Peter Gørbitz

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:
  Ingen nominasjonsbrev.

- Sigurd N. Wathne

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

  Jeg ønsker ikke å stille som kandidat til fullverdig styreverv.

- Snorre Ervik Fossheim

  Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

- Stein Helge Eide

  Valgkomiteens innstilling som styremedlem:
  Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i BCBT. Jeg har vært en aktiv del av styret i fire år, og er i dag den med lengst kontinuerlig erfaring. Dette gir meg solid kjennskap til våre bygg, rutiner og driften av borettslaget – noe som sikrer stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.
  De siste to årene har jeg hatt ansvar for økonomi, vedlikehold, vaktmestertjenester og ulike prosjekter. Jeg er en engasjert pådriver som tar eierskap til oppgavene, og sørger for fremdrift og gjennomføring. Flere prosjekter har jeg også ledet og fullført på egen hånd.

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

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

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

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

- William Magnor

  Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 14.05.2025
Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg filter	503
SUM ANDRE INNTEKTER	**503**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 408 382.
Kr 45 376 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 104.
Kr 900 av revisjonshonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 963
OBOS prosjekt	-130 023
SUM KONSULENTHONORAR	**-143 985**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 397 560
Renovasjonsavgift	-1 039 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 436 875**

NOTE: 10
VASKERI

Vaskeriinntekter	18 915
Rep./vedlikehold	-750
RESULTAT VASKERI	**18 165**

NOTE: 11
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	351 120
SUM INNTEKTER GARASJER	**351 120**
KOSTNADER GARASJER	
Forsikring	-28 365
Drift/vedl.hold	-123 931
Lønninger	-51 774
Administrasjon	-14 975
Elektrisk energi	-38 685
Alarmutrykning	-17 448
Vaktmester	-54 000
Vask/Rengjøring	-63 143
SUM KOSTNADER GARASJER	**-392 321**
SUM GARASJER	**-41 201**

NOTE: 12
UTLEIEBODER

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

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 16
BYGNINGER

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

Tomten er kjøpt
Gnr.83/bnr.98
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-71 550**

NOTE: 18
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

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

NOTE: 19
KUNDEFORDRINGER

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

NOTE: 20
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, dellån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-79 275 165	
Nedbetalt tidligere	33 208 635	
Nedbetalt i år	1 740 580	
		-44 325 950
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-52 843 020	
Nedbetalt tidligere	27 855 827	
Nedbetalt i år	1 533 383	
		-23 453 810
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2011	-133 374 590	
Nedbetalt tidligere	52 687 358	
Nedbetalt i år	4 360 893	
		-76 326 339
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-144 106 099**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-90 940

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

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

Uoppgjorte avregninger 2022	31839
Uoppgjorte avregninger 2021	-19 467
Uoppgjorte avregninger 2020	-2 759
SUM ENERGIAVREGNING	**-280 417**

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

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Styrets arbeid

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

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt installasjon av varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva.
Dette prosjektet lot seg ikke gjennomføre og som informert om på årsmøte 2024 ble det på anbefaling fra OBOS Prosjekt innhentet tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann. I løpet av denne prosessen søkte styret også Enova, og fikk innvilget, 3 000 000 kroner i tilskudd til prosjektet. Forslag om boring av energibrønner ble lagt frem på ekstraordinært årsmøte 23. januar 2025, men fikk ikke flertall.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET
Borettslaget har OBOS Nøkkel/Unloc og Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via Vibbo. De fysiske 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 måtte det installeres nye mottakere i garasjeanlegg. Garasjeporter kan nå åpnes med app på telefon eller portåpner.

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Organisasjonsnummer: 986841709
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 20:00 til 30. juni kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 99.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det gjennomføres ikke avretting av garasjedekket, og de berørte parter tilbys bodskifte etter hvert som utleiebodene blir tilgjengelig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Seksjonering av andel 228

Fremmet av: Christina Power Sjo

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling
Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe tilbehandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til åtilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierneklarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m² andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. Kostnadene knyttet til saksbehandling og søknadsprosess hos Plan-og bygg ved seksjonering er for den gjeldende andelseier ikke ubetydelig, og dette har tidligere ført til at andelseiere som har fått innvilget seksjonering av generalforsamlingen i etterkant har avstått fra å gjennomføre prosessen fullt ut. I år er det tre andelseiere med identiske leiligheter som vil søke om seksjonering sammen, og slik kunne redusere kostnadene til den enkelte søker. Dette ser styret på som positivt da det øker sannsynligheten for gjennomføring.

Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdigfor andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til

Transaksjon 09222115557550943738 Signert SKS2, SW, PSML

tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig godkjennelse til seksjonering hos Oslo Plan- og Bygningsetat, og slik godkjennelse er ikke gitt ved tidligere forsøk. Etter en eventuelt vellykket seksjonering vil andelseier sitte igjen som eier av to andeler. Dette er ikke tillatt, så minst en av andelene må selges innen kort tid.

> **Forslag til vedtak:**
> Seksjonering godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Seksjonering av andel 160

Fremmet av: Mathias Iversen

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Seksjonering godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Seksjonering av andel 155

Fremmet av: Stein-Helge Eide

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Seksjonering godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Fastsettelse av honorar

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:
Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mathias Iversen

Styremedlem 1: Karina Lindin (ikke på valg)

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Vara 1: William Magnor

Vara 2: Sigurd N. Wathne

Vara 3: Helene T. Lønvik

Vara 4: Peter Gørbitz

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Mathias Iversen

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

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

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

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Valgkomiteen innstiller Snorre som styremedlem basert på hans faglige bakgrunn, høye motivasjon og relevant erfaring. Han er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk og jobber med prosjektledelse, økonomi og HMS i store byggeprosjekter, kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av borettslaget.
I samtalen med komiteen fremstod han som tilgjengelig, løsningsorientert og engasjert, med evne til å håndtere konflikter på en rolig og medmenneskelig måte. Han har også god kjennskap til lokale entreprenører, noe som kan komme borettslaget til gode.

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

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

Transaksjon 09222115557550943738 Signert SKS2, SW, PSML

uttrykte særlig interesse for forbedringer knyttet til takterrasser, avfallshåndtering og trivselstiltak. Fra høsten vil hun være fulltidsstudent, noe som gir fleksibilitet i tid og tilgjengelighet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Iversen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Iversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Helge Eide (46 stemmer)
Snorre Ervik Fossheim (42 stemmer)
Josefine Sundberg (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Helge Eide
Snorre Ervik Fossheim
Peter Gørbitz
Helene T. Lønvik
William Magnor
Josefine Sundberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Peter Gørbitz (22 stemmer)
Helene T. Lønvik (42 stemmer)
William Magnor (38 stemmer)
Sigurd N. Wathne (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Helge Eide
Snorre Ervik Fossheim
Peter Gørbitz
Helene T. Lønvik
William Magnor
Josefine Sundberg
Sigurd N. Wathne

Transaksjon 09222115557550943738 Signert SKS2, SW, PSML

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0363/25 . Vår ref.: 5546-1-182 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Carl Berner Terrasser
Organisasjonsnr:	986841709
Andelseier:	Mengel, Nikolas Kjeldsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	182
Adresse:	Sinsenveien 9, 0572 OSLO
Andelsnummer:	182
Gnr.	83
Bnr.	98
Borettsinnskudd:	Kr. 329 700,00 ,–

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:	4,05%
Restsaldo	41 675 863,00
Innfrielsesdato:	01.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11491638 6
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	21 134 003,00
Innfrielsesdato:	01.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11491638 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	69 719 107,00
Innfrielsesdato:	01.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 260,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-kto VV-Vann	324,00	
Felleskostnader	1 312,00	
Renter/avdrag	3 624,00	

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:	1 508,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 204,-
Annen formue:	46 600,-
Gjeld:	389 242,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11491638 20
Restsaldo:	118 602,96
Kapitalkostnader:	2 617,02
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11491638 6
Restsaldo:	60 133,42
Kapitalkostnader:	1 836,32
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11491638 7
Restsaldo:	198 410,13
Kapitalkostnader:	5 513,42
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 377 146,51,-, 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/Mathias Iversen, 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.:

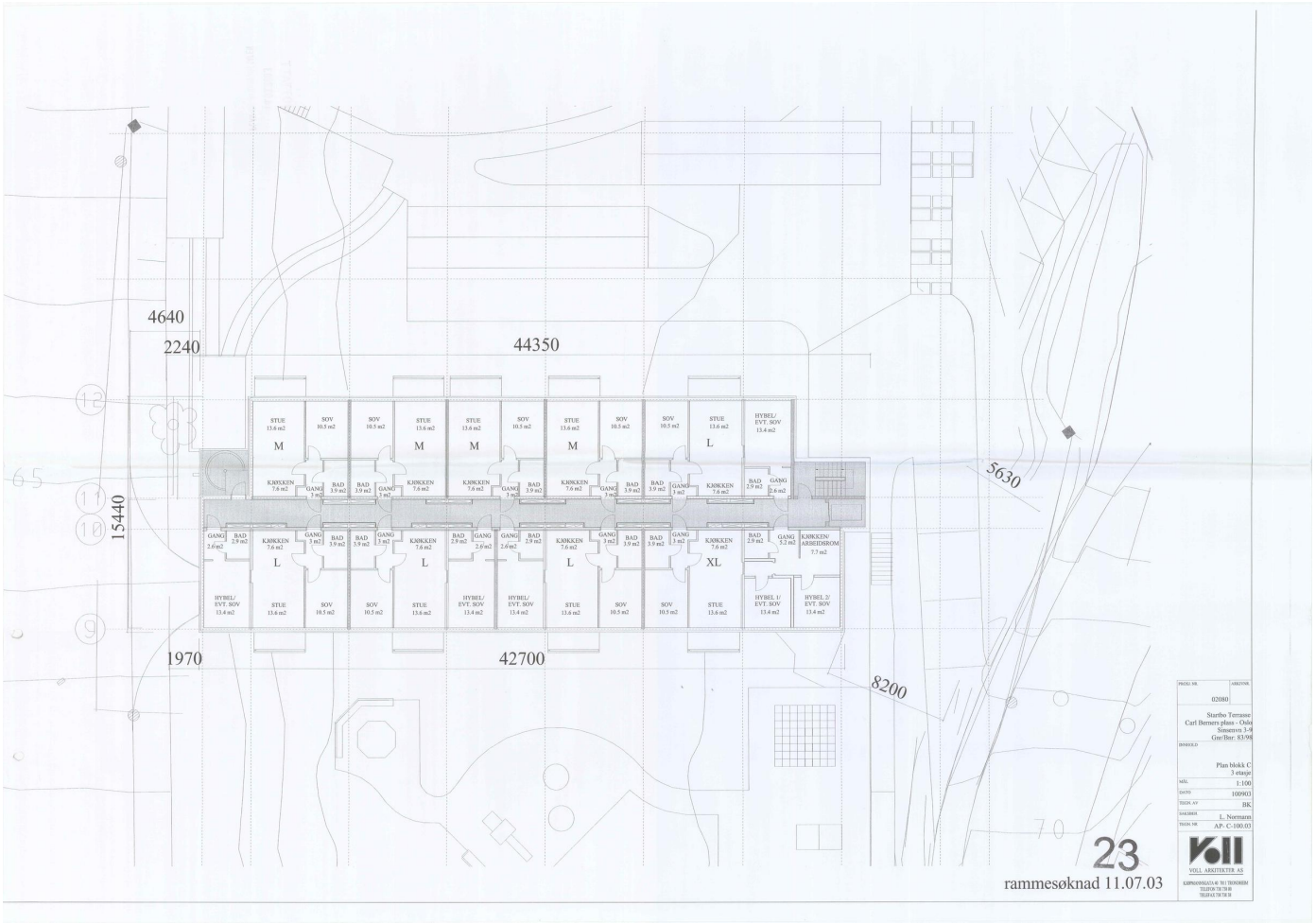
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering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


4640
2240
44350
15440
5630
8200
1970
42700
23
rammesøknad 11.07.03

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Veidekke entreprenør AS, distrikt Oslo
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 23 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307783-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SINSENVEIEN 3	Eiendom:	83/98/0/0
Tiltakshaver:	Startbo AS	Adresse:	Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM
Søker:	Veidekke entreprenør AS, distrikt Oslo	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SINSENVEIEN 3 BLOKK C+ D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet 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

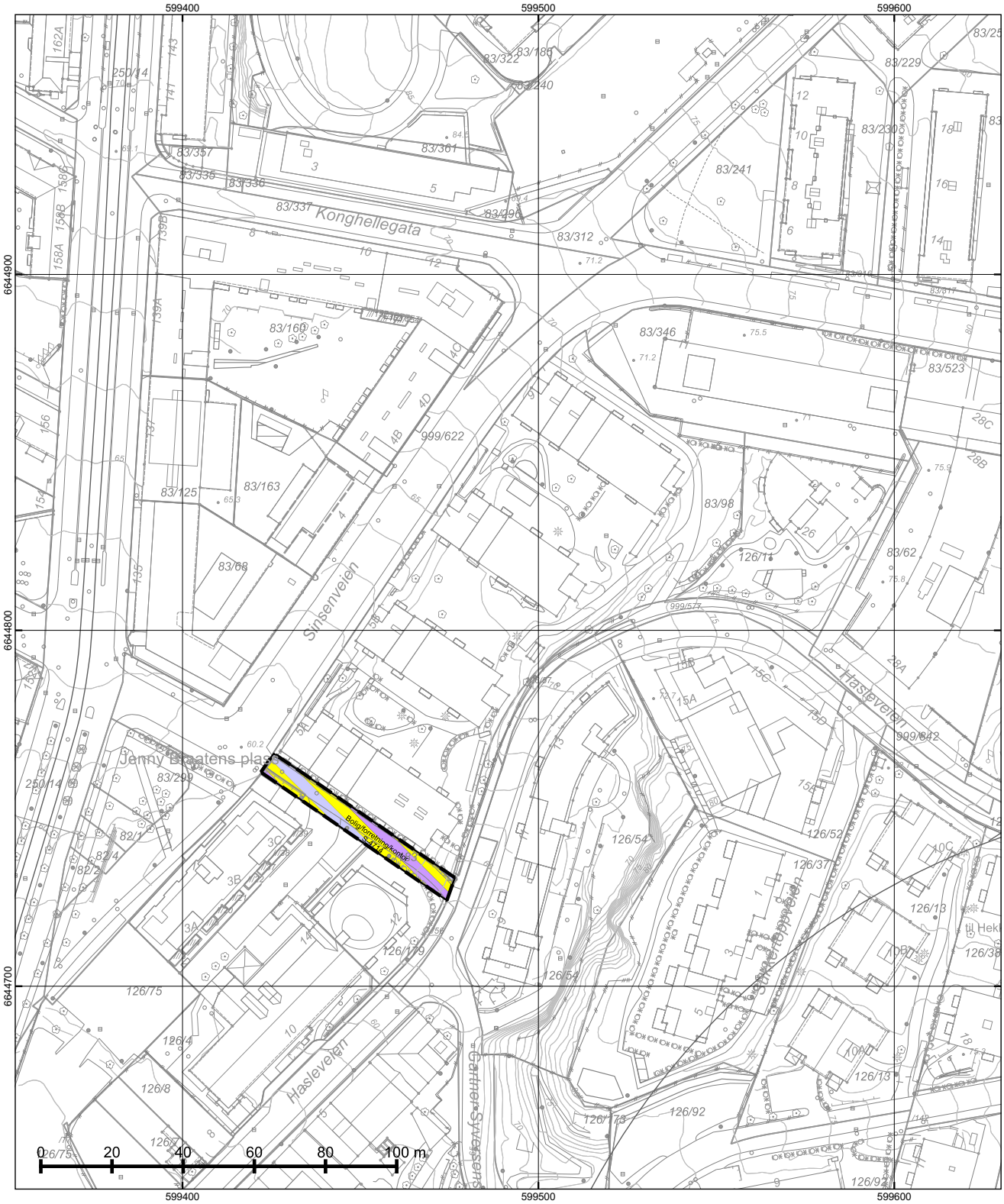
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byutvikling

Erik Dahl
avdelingsdirektør

Kjersti Granum
avdelingsenhetsleder

Kopi til:
Startbo AS, Vegamot 8, 7048, TRONDHEIM



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

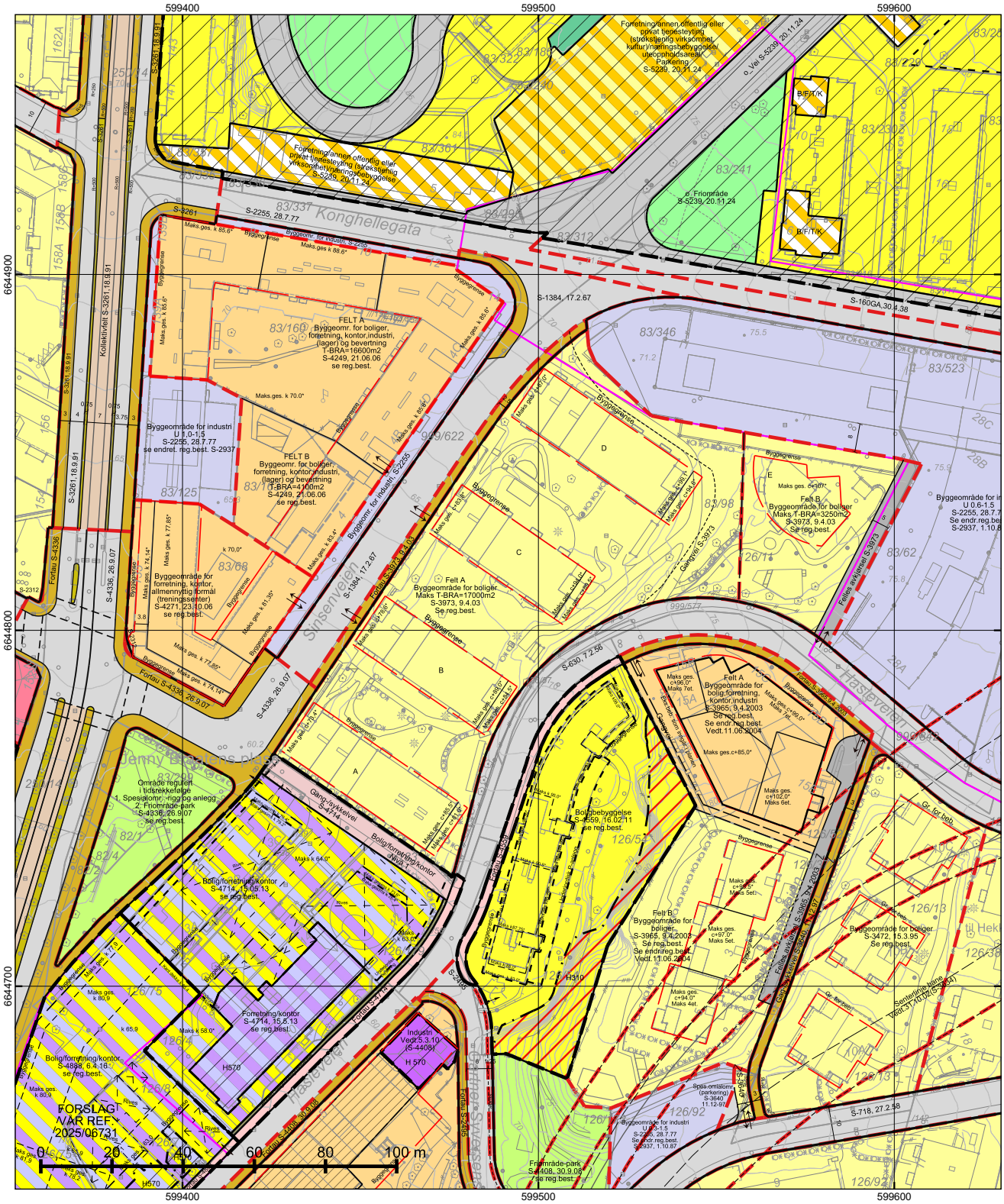
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155900/ 86530338
Adresse: Sinsenveien 7
Gnr/Bnr: 83/98

Deres ref.:
Kommentar:

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155900/ 86530338
Deres ref.:
Adresse: Sinsenveien 7
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

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

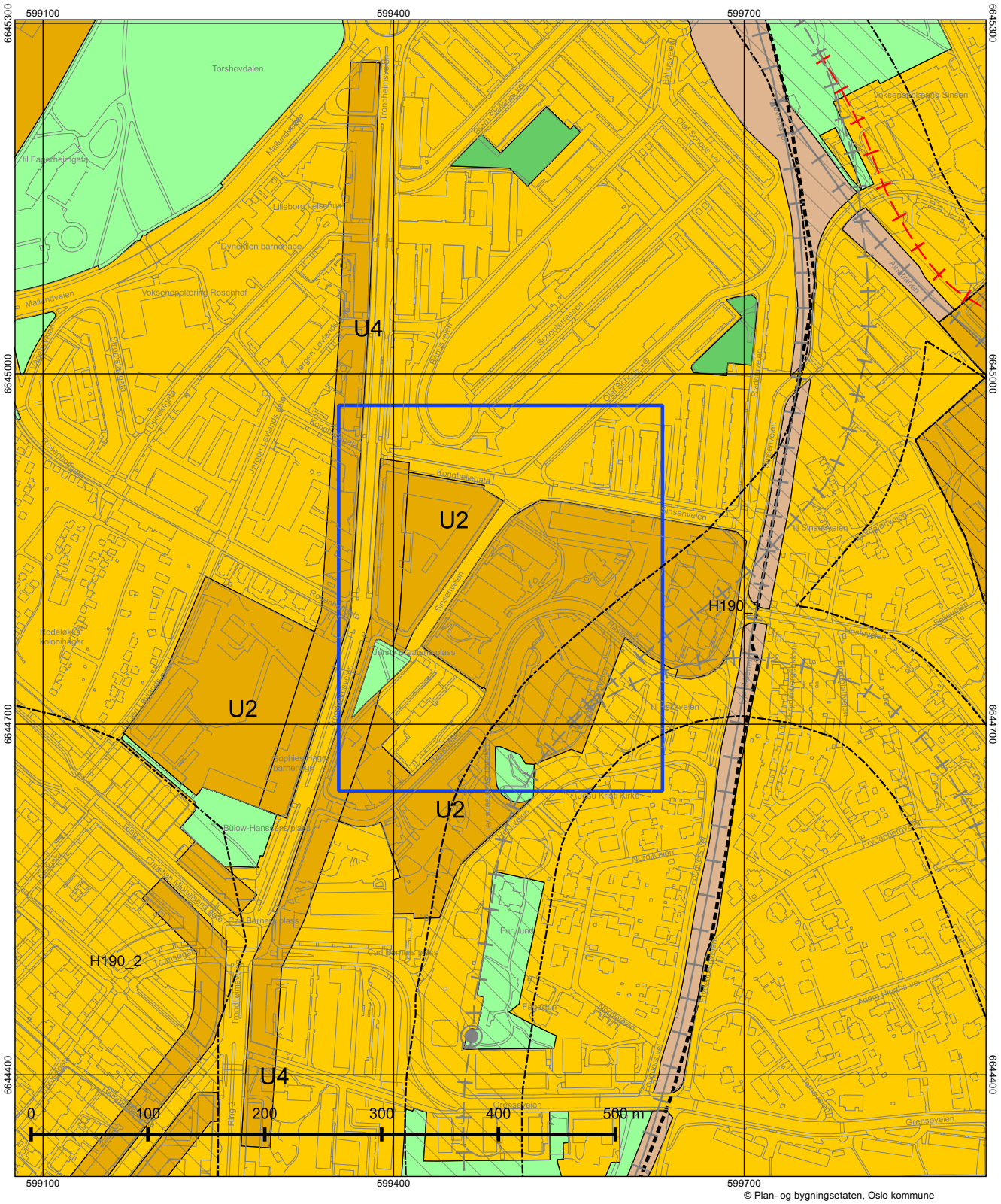
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155900/86530338
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

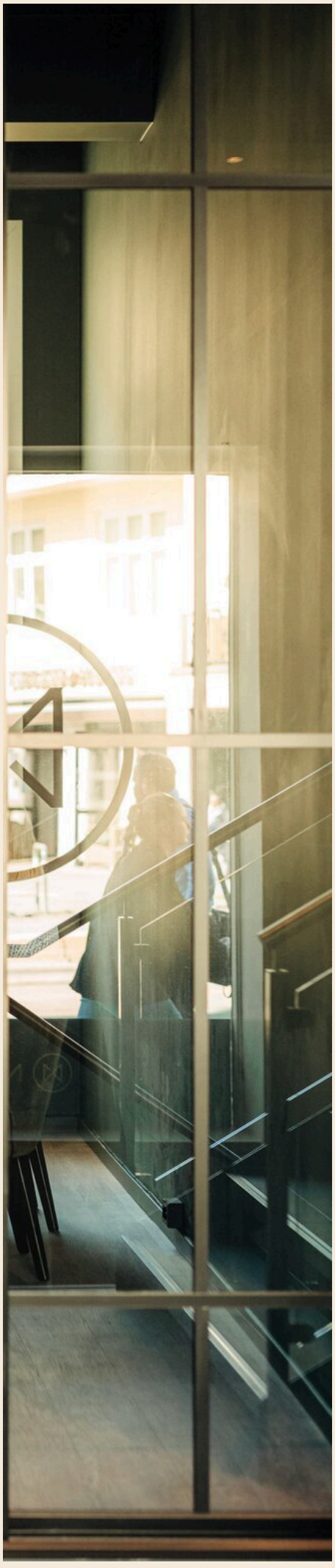


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0363/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sinsenveien 9 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489