

Sinsenveien 7



Velkommen til

# Sinsenveien 7



Salgsoppgaven produsert 10. mars 2026

# SINSEN / CARL BERNER

## Lys og arealeffektiv 2-roms med balkong 5m² - Heis - Solrik takterrasse - Ingen dok.avgift - Mulighet for parkering*

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 090 000,- |
| Fellesgjeld | 389 236,- |
| Omkostninger | 1 380,- |
| Totalpris | 4 480 616,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 260,- |
| BRA-i | 40 kvm |
| Totalt BRA | 45 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2006 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Benjamin Ådna |
| Telefon | 986 89 090 |
| E-post | b.aadna@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Camilla Holten |
| Telefon | 412 78 836 |
| E-post | c.holten@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne innholdsrike leiligheten i byggets 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning; innbydende entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, stort soverom med garderobe og tidløst bad med opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer leiligheten en herlig balkong på 5m². Populær beliggenhet med offentlig kommunikasjon, parker og butikker i umiddelbar nærhet!

- Moderne leilighetskompleks fra 2006
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Flott nordøstvendt balkong på 5m²
- Heisadkomst
- Solrik felles takterrasse med fantastisk utsikt
- Alle hvitevarer medfølger
- Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass*
- Ingen forkjøpsrett - Ingen dokumentavgift
- Kjellerbod

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 40 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 45 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

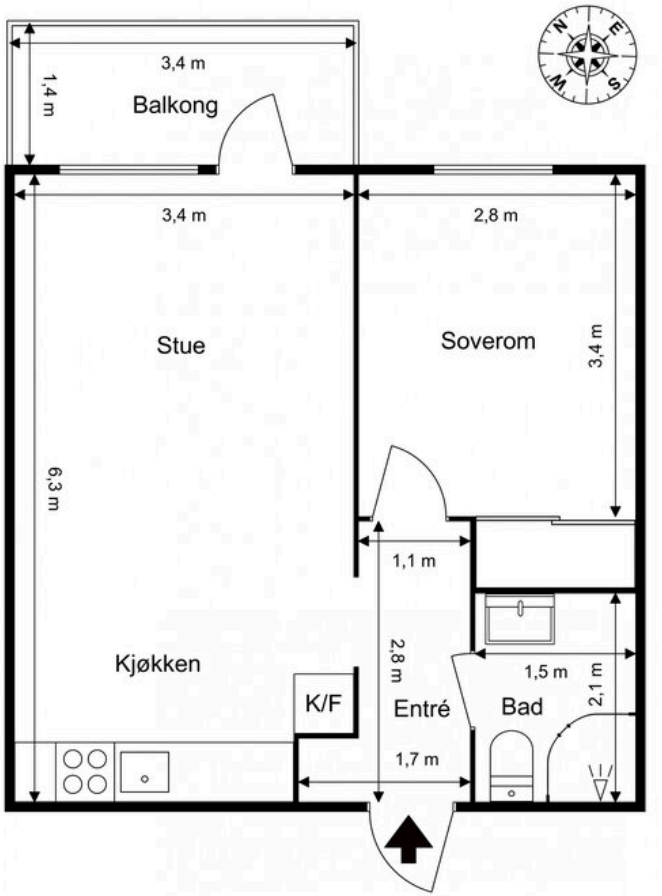
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entre, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

# Sinsenveien 27

## 5. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.














Bella Torre























Informasjon

# Sinsenveien 7

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0124/26

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Sinsenveien 7, 0572 OSLO
Gnr 83, bnr 98 i Oslo kommune
Andelsnr 141 i Borettslaget Carl Berner Terrasser, org.nr. 986841709

### Selgere
Vedran Brkic
Sanela Gmitrovic

### Kjøpesum og omkostninger
4 090 000,- (Prisantydning)
389 236,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 479 236,- (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))
---
4 480 616,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 490 116,- (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
2006

### Etasje
5

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 5 kvm

**Beskrivelse:**

5. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entre, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Tilgang til bruk av borettslagets felles arealer etter gjeldende regler.

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.

## Solforhold

Ifølge selger har balkongen gode solforhold fra tidlig morgen og frem til ca. kl. 11.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, soverom, bad og entre.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 5 kvm.

## Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til balkong. Takhøyde stue: 2.45 m.
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom: Parkett på gulv. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Balkong: Balkong på ca. 5 $m^2$ med adkomst fra stue, nordøst vendt.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast.
- Fordelerskap er etablert på bad. Stoppekran er plassert i fordelerskap.
- Sikringsskap plassert i felles oppgang på felles tavle merket 5-09. Automatsikringer.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken. Klaffventiler på yttervegg.

## Parkering

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.

Selger opplyser at prisen for garasjeplass er ca kr 350 000,-. Kontakt styret for mer informasjon.

I tillegg er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

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: Ikke at jeg vet om det.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

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: Ikke at jeg vet om det.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke hvilken løsningen har eiendommen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det var sjekket ventilasjon-vanlig kontroll.

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

eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

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.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

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.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Akkurat 06.03.2026 kommer takstmann til å utføre

inspeksjon, så det kommer tilstandsvurdering.

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: Jeg vet ikke hvor er gamle salgsoppgaven eller takstrapport. Men det kommer en ny rapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

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: Ikke at jeg vet om det.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

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: Ikke at jeg vet om det.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke at jeg vet om det.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

## Byggemåte

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

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/stål. Yttervegger av betong/bindingsverk med platekledning. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2004.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.
Formpressede innerdører

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom - Overflater. Oppsummering: TG2 grunnet malingsavskalling på listverk samt svelleskader nederst på dørblad.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk. Oppsummering: TG2 grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr. Oppsummering: TG2 grunnet fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen samt manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder. Oppsummering: TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom. Oppsummering: TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarene medfølger med unntak av vaskemaskin. 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.

- Alle skap soverom medfølger.

## 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

E - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. Valgt energimerke følger gammel ordning.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme bad
- Panelovn

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 9000 (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 260,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann, styrehonorar, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:

A-kto VV-Vann: kr 324,00,-

Felleskostnader: kr 1 312,00,-

Renter/avdrag: kr 3 624,00,-

### Andre utgifter

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, eventuelle abonnementer samt medlemskap i OBOS.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 252 649,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 010 595,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

### TV/Internett/Bredbånd

Internett er ikke inkludert i borettslagets felleskostnader. Andelseier kan selv bestille 1gb fibernettlinje hos NextGenTel.

## Borettslaget

### Om borettslaget

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

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

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

Opplysninger fra styreleder per 10.03.2026:
Borettslaget har god likviditet og driftes løpende etter behov. Styret har valgt å ikke justere felleskostnadene etter indeks for 2026, og har per i dag ikke planer om økning.

For tiden byttes varmtvannsberedere ut, og dette finansieres fra borettslagets egne midler. Tiltaket medfører derfor ingen ekstra kostnader, men vil redusere borettslagets disponible midler.

Styreleder opplyser videre at borettslaget aktivt reforhandler eksisterende avtaler for å sikre best mulig betingelser til lavest mulig pris.

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

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett når en andel i borettslaget selges.

Det er forkjøpsrett når garasje selges separat. En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass, felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasjeplass, påløper det admingebyr eierskifte m/dokumenter iht. en hver tid gjeldene prisliste. Ved eksternt salg av garasjen tilkommer et gebyr kr. 500,- til borettslaget i forbindelse med avklaring av forkjøpsrett. Garasje kan fritt leies ut både internt og eksternt.

## Styregodkjennelse

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

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

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 389 236,-pr. 31.12.2025

Borettslaget har totalt 3 lån i Husbanken. Spesifikasjon av lån:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 42 164 670,00
Innfrielsesdato: 01.09.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 6
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 21 559 165,00
Innfrielsesdato: 01.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11491638 7
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 70 931 901,00
Innfrielsesdato: 01.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue
Kr 46 600,- pr. 31.12.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 8 145 345, som er bedre enn budsjettert. Driftsinntektene er stabile og driftskostnadene er lavere enn budsjett, noe som bidrar til det gode resultatet.

Budsjettet for 2025 legger opp til fortsatt stabil drift i borettslaget.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det tillates å montere og foreta kamera-/videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra overvåkningen ved behov. Dette kan være for eksempel (ikke uttømmende) i forbindelse med innbrudd, hærverk og brudd på husordensreglene. Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.
- Ved bruk av fellesterrasse og fellesvaskeri, skal området ryddes etter bruk. Sneiper og lignende ryddes. Lufting av hunder og andre husdyr er ikke tillatt på fellesterrassene. Fellesterrassene skal ikke under noen omstendighet brukes som lagringsplass.
- Grilling på fellesterrasser er, av hensyn til inntakene til ventilasjonsanlegget, ikke tillatt.

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

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

Se husordensregler punkt 9.

### Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8863556

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 381 kvm (Eiertomt)
Pen opparbeidet tomt med blant annet gressplen, prydbusker, trær og diverse beplantning.

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

### Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Kort vei fra leiligheten ligger Coop Extra og postkontoret. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor vi virkelig mener det, når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

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

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

For den spreke:
Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Rosenhoff, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer totalt 7 ulike linjer.

Nærmeste trikkeholdeplass: Rosenhoff, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 17.

Nærmeste T- banestasjon: Carl Berners plass, ca 6 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 5.

I tillegg ligger Oslo S innen kort rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.2007 fro oppføring av boligblokk. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 byggeområdet for boliger ihht til reguleringsplan S-3973. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Midlertidig forbud mot tiltak: Småhusplanen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring.
Saksnummer: 202451391.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig. Saksnummer: 202508395. Siste dok. 13.02.2026.
Trondheimsveien 135 - mulig ulovlig bruksendring til treningslokaler. Saksnummer: 202522824. Siste dok. 05.01.2026.
Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger. Saksnummer: 202514189. Siste dok. 18.11.2025.
Trondheimsveien 139 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet. Saksnummer: 202505002.
Hasleveien 15 A - bruksendring av arealer i 1. og 2. etasje til minilager.

Saksnummer: 202507738. Siste dok. 10.02.2026.
Hasleveien 30 og 126/31 - mulig ulovlige byggearbeider. Saksnummer: 202504867.
Hasleveien 14 - tiltak uten ansvar - bruksendring. Saksnummer: 202509580. Siste dok. 27.10.2025.
Rødstuveien 2-14 - rehabilitering av balkonger og utskifting av vinduer. Saksnummer: 202602236. Siste dok. 27.02.2026.
Nordliveien 14 - bruksendring og fasadeendringer. Saksnummer: 202509266.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.03.1972 - Dokumentnr: 3597 - Skjønn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.11.2002 - Dokumentnr: 71503 - Målebrev

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

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

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

19.01.2004 - Dokumentnr: 3617 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:4 Snr:17

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

Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 123 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2026

## Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

## Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

## Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

## 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Sinsenveien 7

# Sinsenveien 7

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sinsen skole (1-7 kl.)**<br>603 elever, 30 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...**<br>160 elever, 12 klasser | 14 min<br>1 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)**<br>276 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>498 elever, 30 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 13 klasser | 13 min<br>1 km |
| **Hersleb videregående skole** | 19 min |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 21 min<br>1.7 km |

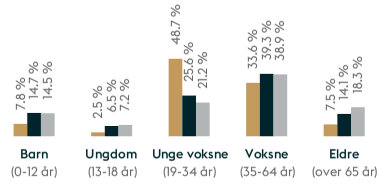
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rosenhoff**<br>Linje 17 | 4 min<br>0.3 km |
| **Rosenhoff**<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | 6 min<br>0.5 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 17 min<br>1.3 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Støperiet barnehage (1-5 år)**<br>206 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Sophies Hage barnehage (0-5 år...**<br>73 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Dynekilen barnehage (1-5 år)**<br>140 barn | 7 min<br>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 | 7 min |
| CrossFit Yggdrasil | 2 min |
| Mudo Gym Carl Berner | 3 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 2026

# Sinsenveien 7
# 0572 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 45 m²
BRA-i: 40 m²
Rapportdato: 7.3.2026 (Gyldig til 7.3.2027)



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 8 | 3 | 0 | 2 |

Supertakst
GNR: 83 BNR: 98 ANR: 141
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Sinsenveien 7
0572 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
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

**TG-3**

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40608

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Overflater | TG2 grunnet malingsavskalling på listverk samt svelleskader nederst på dørblad. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 grunnet alder på tettesjikt. |
| Våtrom - Sanitærutstyr | TG2 grunnet fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen samt manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne |

### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. |
| Våtrom | TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**10.3.2026**

Rapportdato
**7.3.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Sanela Gmitrovic** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Vedran Brkic** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

**Egne premisser:**

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Sinsenveien 7, 0572 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **83** Bruksnr: **98** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **141** Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.



Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk med platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **5. etasje** | **40** | **40**<br>Romfordeling:<br>Entre, stue/kjøkken, soverom, bad. | **0** | **0** | **5** |
| **Kjeller** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **45** | **40** | **5** | **0** | **5** |

## Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue, nordøst vendt. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2004.<br>Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.<br>Formpressede innerdører. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.<br>Balkongdør har noe treg åpne/lukke mekanisme, anbefaler å smøre opp. | |



## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.<br>Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.<br>Det registreres noe delaminering av enkelt skrog/fronter, dette anses som normal bruksslitasje ift alder. | |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Mekanisk avtrekk over stekesonen. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Takhøyder er målt til:<br>Stue: 2.45 m. | |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Avløpsrør fra byggeår. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

## 6.6 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Fordelerskap er etablert på bad.

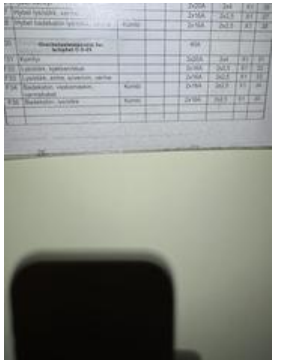
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det anbefales jevnlig kontroll og at man er oppmerksom på økende lekkasjerisiko med økende alder. Vannledninger har passert en del av forventet levetid, men fortsatt mer enn halvparten igjen.

## 6.7 Elektrisk







| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskap plassert i felles oppgang på felles tavle merket 5-09. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

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.

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.8 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-IU |
|---|---|
| TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. | |

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken. Klaffventiler på yttervegg. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.10 Våtrom



### Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Flislagt gulv og vegg. Baderomskabin fra byggeår. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |



| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|
| Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.<br><br>Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.<br><br>Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.<br><br>Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.<br><br>TG2: Det registreres malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørblad. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|
| Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.<br><br>TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). | |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|
| TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.<br><br>TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. | |

| Anbefalte tiltak sanitærutstyr |
|---|
| Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.<br><br>Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av fuktskadet baderomsmøbel før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|
| TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.<br><br>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- **Rom under terreng**
- **Takkonstruksjon og loft**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vedran Brkic | 9578-5997-4-4629355 | 2026-03-06 15:02:54 |
| Sanela Gmitrovic | 9578-5997-4-4360660 | 2026-03-06 21:27:00 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
8-0124/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sinsenveien 7, 0572 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Vedran Brkic, Sanela Gmitrovic

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**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:** Ikke at jeg vet om det

**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:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

**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:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Jeg vet ikke hvilken løsningen har eiendommen

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

**Beskriv:** Det var sjekket ventilasjon-vanlig kontroll

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

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

## Feil og mangler

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det



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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Jeg vet ikke

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

## 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:** Akkurat 06.03.2026 kommer takstmann til å utføre inspeksjon, så det kommer tilstandsvurdering.

**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:** Jeg vet ikke hvor er gamle salgsoppgaven eller takstrapport. Men det kommer en ny rapport.

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

**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:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det



**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:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

**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:** Ikke at jeg vet om det

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

**Eventuell kommentar:** Det vet jeg ikke

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

**Eventuell kommentar:** Ikke at jeg vet om det

### 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: 8-0124/26**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Sanela Gmitrovic** | **2026-03-06** | **Vedran Brkic** | **2026-03-06** |

Identifikasjon

Sanela Gmitrovic

Identifikasjon

Vedran Brkic

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0124/26 . Vår ref.: 5546-1-141 Dato: 04.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Carl Berner Terrasser |
| Organisasjonsnr: | 986841709 |
| Andelseier: | Gmitrovic, Sanela |
| Medeier: | Brkic, Vedran |
| Leilighetsnummer: | 141 |
| Adresse: | Sinsenveien 7, 0572 OSLO |
| Andelsnummer: | 141 |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 98 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 344 700,00 ,– |

**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: | 4,06% |
| Restsaldo | 42 164 670,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.09.2041 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenr.: | 11491638 6 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,06% |
| Restsaldo | 21 559 165,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.06.2036 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenr.: | 11491638 7 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,06% |
| Restsaldo | 70 931 901,00 |
| 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: | 389 236,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11491638 20 |
| Restsaldo: | 119 985,32 |
| Kapitalkostnader: | 2 616,83 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11491638 6 |
| Restsaldo: | 61 344,09 |
| Kapitalkostnader: | 1 836,34 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11491638 7 |
| Restsaldo: | 201 863,47 |
| Kapitalkostnader: | 5 513,47 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 383 192,88,-, 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.

**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

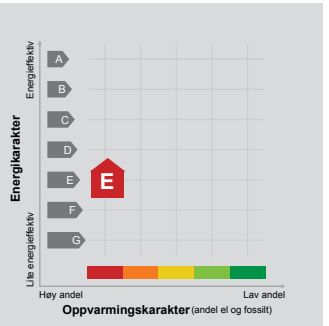
# Eierskiftetjenester 2026

OBOS

| 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 0572 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 83 |
| Bruksnummer | 98 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81757178 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-240684 |
| 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*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.*

*Plikten 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 (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinsenveien 5A | 81757127 | H0411 | 0 | 0 | 34 |
| Sinsenveien 7 | 81757178 | H0509 | 0 | 0 | 141 |
| Sinsenveien 5B | 81757135 | H0509 | 0 | 0 | 93 |
| Sinsenveien 7 | 81757178 | H0609 | 0 | 0 | 149 |
| Sinsenveien 9 | 81757186 | H0610 | 0 | 0 | 215 |
| Sinsenveien 5A | 81757127 | H0706 | 0 | 0 | 56 |

| **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 | 27 m² |
| Areal tak | 40 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 | 0,15 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 | 0,85 |
| 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 | 98,0 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 | 167,1 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7 603 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 190,08 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 033 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 190,08 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 7 603 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 7 603 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 7 603 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QES4X-VXKYZ-ZGH20-EIGSE-74OF1-01Y6U

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-06-17 10:01:24 UTC*

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QES4X-VXKYZ-ZGH20-EIGSE-74OF1-01Y6U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

**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.



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.25
**Selskapsnummer:** 5546 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Seksjonering av andel 228**

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Seksjonering av andel 160**

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Seksjonering av andel 155**

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Fastsettelse av honorar**

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

☐ For

☐ Mot



**Sak 10 Fastsettelse av honorar til valgkomite**

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Iversen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

☐ Helene T. Lønvik

☐ Josefine Sundberg

☐ Peter Gørbitz

☐ Snorre Ervik Fossheim

☐ Stein Helge Eide

☐ William Magnor

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

☐ Helene T. Lønvik

☐ Josefine Sundberg

☐ Peter Gørbitz

☐ Sigurd N. Wathne

☐ Snorre Ervik Fossheim

☐ Stein Helge Eide

☐ William Magnor

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5546
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

### Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

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

**Dato for årsmøtet:**
23. januar 2025 kl. 18:30, Rosenhof Skole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Etablering av energibrønner og varmepumpesentral
6. Finansiering av nye varmtvannsberedere
7. Rehabilitering av takterrasser

Med vennlig hilsen,
**Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Valg av møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Se vedlegg 1. "Sak 5 - Etablering av energibrønner og varmepumpesentral"

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

1. Sak 5 – Etablering av energibrønner og varmepumpesentral.pdf
2. Energianalyserapport_Borettslaget-Carl-Berner-Terraser.pdf
3. 11.12.24 likviditetsanalyse.pdf

Sak 6

## Finansiering av nye varmtvannsberedere

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil utskiftning dekkes med midler fra borettslagets sparekonto.

Merk: Kostnaden for nye varmtvannsberedere inngår i skissert totalkostnad for etablering av energibrønner og vil ikke komme som en ytterligere kostnad dersom etablering av energibrønner vedtas.

**Forslag til vedtak**
Det innvilges en ramme på 1,5 millioner til å dekke kostnader tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Sak 7

## Rehabilitering av takterrasser

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Under årsmøtet 2024 fikk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble sett som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på fremtidig generalforsamling.

Styret har siden den gang fått inspisert takterrasser med underliggende membran og utarbeidet tilstandsrapport. Det er nå kun nødvendig med mindre vedlikehold for at takterrassene skal ha flere år med gjenværende levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport.

En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måtte lånefinansieres. Dette vil medføre økt fellesgjeld og felleskostnader for beboere.

Styret har foreløpig brukt kroner 12 000 av den innvilgete rammen på konsulentbistand og tilstandsrapport. Da takterrassene fortsatt har flere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.



**Styrets innstilling**
Forslag innsendt av styret

**Forslag til vedtak**

Det utføres kun nødvendig vedlikehold av takterrasser og styret avslutter arbeidet med innhenting av tilbud på total rehabilitering.

**Vedlegg**

4. 3.04-Rapport-visuell-befaring-05.11.2024- Takterrasser.pdf

# Sak 5 – Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å installere luft til luft varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva. Vedtaket ble basert på en energianalyse utført av Energihuset og innhentet tilbud fra NeoTemp.

Etter at årsmøtet 2023 ble avholdt, reviderte NeoTemp tilbudet sitt og økte prisen så mye at det ble umulig å gjennomføre tiltaket innenfor vedtatt ramme. Styret engasjerte da Obos Prosjekt til innhenting av flere tilbud og gjennomgang av skissert løsning. Det ble da avdekket flere tekniske utfordringer, blant annet lav lufttilførsel i garasjeanlegg, som umuliggjør etablering av luft-til-luft varmepumpesentralen Energihuset og NeoTemp hadde skissert og gitt tilbud på.

Ettersom installering av luft til luft varmepumpesentral ikke er teknisk gjennomførbart anbefalte Obos Prosjekt innhenting av tilbud på boring av energibrønner som et alternativ. Etter befaring og innhenting av tilbud fra tre leverandører er tilbudene vurdert av eksternt fagpersonell som vurderer to av tilbudene som gode nok til å møte borettslagets behov.

Basert på uavhengig konsulentbistand vurderer styret at Eriksen & Jensen har gitt oss det beste tilbudet. I tillegg til å ligge lavest i pris av de to aktuelle entreprenørene benytter Eriksen & Jensen sin skisserte løsning også en nyere teknologi, og energibesparelsen antas derfor noe høyere med deres løsning.

Parallelt med innhenting av tilbud har styret søkt om, og fått innvilget, tilskudd fra Enova til prosjektet. Enova dekker 30% og inntil 3 millioner kroner av total investeringskostnad.

**Kostnad:**

| | |
|---|---|
| Energibrønner og varmepumpesentral | 8 312 500 ,- |
| Byggeledelse | 600 000 ,- |
| Uforutsette kostnader | 921 250,- |
| Byggherrereserve | 368 500,- |
| Total kostnad | 10 202 250,- |
| Beregnet tilskudd fra Enova | 3 000 000,- |
| **Kostnad etter tilskudd** | **7 202 250,-** |

Medregnet i prosjektkostnaden ligger utskiftning av varmtvannsberedere med en estimert kostnad på 1,3 millioner kroner. Borettslagets varmtvannsberedere har nådd



estimert levetid, trenger jevnlig utskiftning av deler, og må derfor byttes i løpet av 2025 uavhengig av energibrønnprosjektet. Men dersom det gjennomføres som en del energibrønnprosjektet vil kostnad for varmtvannsberedere også inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddet fra Enova.

**Finansiering**

Borettslaget har per 16.01.25 11,2 millioner kroner på sparekonto, samt 2,04 millioner kroner på konto øremerket vedlikehold.

Borettslaget har derfor mulighet til å finansiere prosjektet med oppsparte midler. Ettersom tilskudd fra Enova utbetales etter prosjektet er ferdigstilt ønsker styret at borettslaget låner beløp tilsvarende Enovastøtte på maksimalt 3 millioner i prosjektperioden for å unngå midlertidig lav likviditet. Dette lånet vil nedbetales i sin helhet ved utbetaling av Enovastøtte etter endt prosjektperiode.

Dersom prosjektet gjennomføres vil borettslaget etter tilskudd fra Enova fortsatt ha nærmere 6 millioner i likviditetsbuffer. Dette er fortsatt godt over anbefalt kassebeholdning på ca. 10-15% av selskapets totale årsinntekter.

**Besparelser**

Besparelsen som følge av gjennomført prosjekt beregnes til ca. 500 000 kWh/år.

| Strømpris i alt inkl. avgifter fratrukket strømstøtte (øre/kWh) | Beregnet årlig besparelse i strømkostnad |
|---|---|
| 100 øre | 500 000 kroner |
| 125 øre | 625 000 kroner |
| 150 øre | 750 000 kroner |

*Note: Gjennomsnittlig strømpris etter strømstøtte var 143 øre, 134 øre i hhv. 2022 og 2023. Det er usikkert i hvilken form, og hvorvidt, strømstøtten vil videreføres i årene som kommer.*

Styret foreslår at størsteparten av besparelsen går direkte tilbake til beboere gjennom en reduksjon i felleskostnadene gjennom redusert A-konto beløp for varmtvann. Ved prosjektslutt vil A-konto beløp nedjusteres med kr 100 per boenhet per måned. Etter noe driftstid vil styret i 2026 beregne faktisk besparelse og nedjustere felleskostnader ytterligere.

Total prosjektperiode anslås til ca. 5 måneder. Under byggeperioden vil det bores energibrønner på borettslagets grøntområder. Dette vil medføre noe støyende arbeider i perioder, samt at grøntområdene holdes utilgjengelige for beboere. Tilbakeføring av grøntområder til dagens standard ved prosjektets slutt inngår i tilbudet.

# E N E R G I A N A L Y S E

**Sinsenveien 5-9**
**Borettslaget Carl Berner Terrasser**



Utarbeidet 18.04.2023 av Energihuset
Revidert 17.01.2024



Energihuset



## INNHOLD


INNLEDNING ..... 4
OM BORETTSLAGET ..... 5
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT ..... 6
MÅL ..... 6
GRUNNLAGSDATA ..... 7
FORBRUK ..... 7
OBSERVASJONER OG RESULTAT ..... 8
TERMOGRAFERING ..... 9
LISTE OVER TILTAK ..... 10
TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER ..... 10
TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER ..... 10
TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG ..... 10
TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN 10
TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET ..... 10
TILTAK 1 ..... 11
TILTAK 2 ..... 13
TILTAK 3 ..... 14
TILTAK 4 ..... 15
TILTAK 5 ..... 16
ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI ..... 17
KONKLUSJON ..... 18
SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING ..... 18
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK ..... 20
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK ..... 21
TILTAK – VEIEN VIDERE ..... 22
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS ..... 23
FORBEHOLD: ..... 24
VEDLEGG ..... 25
VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK ..... 25
VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL ..... 25
VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM ..... 26
VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG ..... 27
VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG ..... 27
VEDLEGG 6 –AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE ..... 28




Energihuset

VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER ..... 29
VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL ..... 29
VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER ..... 30
VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE ..... 31
VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER ..... 32
VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN ..... 33
VEDLEGG 13 – TIDSRELE ..... 34
VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES ..... 35
VEDLEGG 16 – BELYSNING ..... 36
VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM ..... 37
VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET ..... 38







# INNLEDNING

Etter oppdrag fra Borettslaget Carl Berner Terrasser er det gjennomført energianalyse på adressene: Sinsenveien 5-9.

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelsespotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.

# OM BORETTSLAGET

Borettslaget befinner seg på adressene Sinsenveien 5-9, Oslo. Det er et borettslag som er bygget i 2005 etter byggteknisk standard TEK 97. Vi har ikke blitt informert om oppgraderinger i borettslaget siden byggeår.

Borettslaget har et totalareal på ca. **14 200 m²** (hvorav ca. 13 600 m² er leiligheter og 600 m² er fellesområder). Borettslaget har 6. felles målepunkter/strømmålere for fellesområder og felles varmtvann.

Leilighetene i borettslaget bruker elektrisitet (varmekabler og panelovner-/frittstående ovner) som oppvarmingskilder. Leilighetene i borettslaget har også felles varmtvann som blir varmet opp av felles varmtvannsberedere.




*En oversikt over borettslaget og tomtearealet*





# HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styret. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene. Det er utført skann med termografisk kamera av borettslaget.

Deler av datagrunnlaget består av innhentet forbruksverdier fra strømmålere.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og det er felles varmtvann til forbruk.

Nettselskapet i området er Elvia.

# MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Borettslaget Carl Berner Terrasser hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- Forbedre effektprofilene
- Forbedre energieffektiviteten
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av fellesområder
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av varmtvann i borettslaget
- Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruk på fellesområder i borettslaget
- Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

# GRUNNLAGSDATA

## FORBRUK

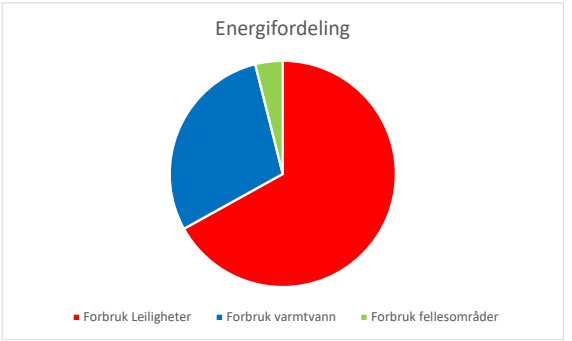
Etter tall hentet gjennom Ehub og annen dokumentasjon estimeres det et årlig forbruk på leilighetene på ca. **1 569 852 kWh**, et forbruk på felles varmtvann på ca. **683 290 kWh** og et forbruk på strøm i fellesområder på ca. **92 004 kWh** (dette inkluderer også forbruk på elbil ladning).
Dette gir et samlet årlig forbruk på ca. **2 345 146 kWh**.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på ca. **165 kWh/m²**.

**NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ INNHENTET DATAGRUNNLAG:**

Beregnet levert energi ved normalklima

| | | |
|---|---|---|
| Forbruk leiligheter | 1 569 852 | kWh/år |
| Forbruk felles varmtvann | 683 290 | kWh/år |
| Forbruk fellesområder | 92 004 | kWh/år |
| **Totalt** | **2 386 400** | **kWh/år** |










# OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

**Varmtvannsberedere og varmesystem:**
Borettslaget har felles varmtvann via 15. varmtvannsberedere (VVB) på 15kW hver. En samlet totaleffekt på 225kW. Noen av VVB har defekte kolber og det er observert lekkasjer som krever vedlikehold/utskiftning.
Det finnes varmtvannssentraler i blokk 7-9 og blokk 5A-5B.
Elektrisk oppvarming av leilighetene gjennom varmekabler og elektriske ovner.

**Ventilasjon og avtrekk:**
Behov for bedre styring av avtrekk.
Potensial for varmeveksling mellom avtrekk og kaldtvann inn.
Garasjen varmes opp av avtrekk fra leilighetene.
Mekanisk avtrekk på varmluft fra teknisk rom burde gått til garasjen.
Kjøkkenvifter har et eget avtrekksrør fra hver leilighet til over taket.

**Elektriske anlegg og belysning:**
Elektriske bil-ladestasjoner: 25. nå, men det er behov for totalt 60. i fremtiden.
LED-belysning i garasjen som ble montert i 2022.
2. sett med varmekabler ved porten til garasjen, med en effekt på 4x32A per sett. Styrt på termostat og kun det.

**Temperaturkontroll og termostater:**
To termostater innstilt på 20 ℃ i oppgangene.
Frostsikring av taksluk og rør har en effekt på 9 + 9 x 16 A - trenger bedre styring.

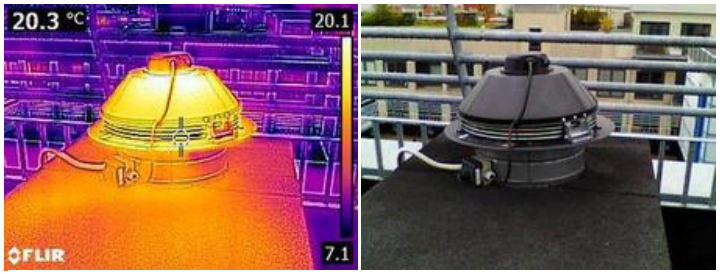
# TERMOGRAFERING

Termografering er måling av forskjeller i infrarødstråling fra et objekt, og kan avdekke manglende eller feilmontert isolasjon, feil ved fuktsperre og vindsperre i tillegg til feil eller svakheter i konstruksjon, overflater og bygningsdeler. Termografering brukes også til å avdekke varmetap og manglende isolasjon på rør samt tekniske installasjoner som varmtvannsberedere og elektrokjeler. Termografering kan utføres på nye og eldre bygg uten å skade byggene som kontrolleres.

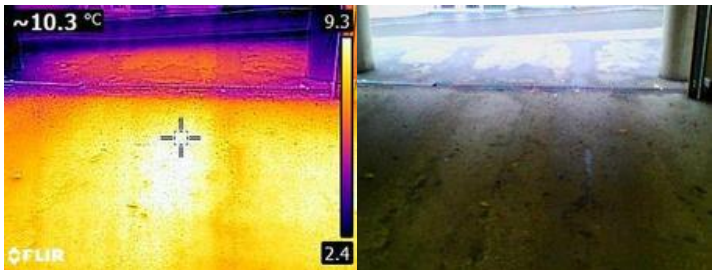
Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

Bilder med termokameraet viser at temperaturen som kommer fra avtrekksrørene tilkoblet avtrekket til leilighetene holder en høy og jevntemperatur. Denne varmen kan gjenvinnes og brukes til oppvarming av varmtvann.

**For flere termobilder se vedlagt termografisk rapport for Borettslaget Carl Berner Terrasser.**




*Det er viktig å ha god kontroll på ventilasjonen i leilighetene for å unngå at mer varme enn nødvendig blir trukket ut av leilighetene.*




*På en regnfull dag med plussgrader, er det svært høy temperatur på varmekablene i området. Det er veldig viktig med god kontroll, ny styringssystem for dette bør vurderes.*







# LISTE OVER TILTAK

### TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Ny generasjon for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder vil gi betraktelig mindre behov for tilført energi
- Se side 11-12 for detaljert informasjon om tiltaket

### TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Bedre styring og kontroll på varmekabler, taksluk og oppvarming av fellesområder vil redusere forbruket og sørge for at disse står på unødvendig mye
- Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket

### TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

- vannbåren snøsmelteanlegg bidrar til økt energieffektivitet og reduserte driftskostnader.
- Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket

### TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

- Måling av hver enkelt leilighet-/boenhet med automatisk fakturering
- Se side 15 for detaljert informasjon om tiltaket

### TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET

- Stort potensiale for utnyttelse av solenergi
- Se side 16-17 for detaljert informasjon om tiltaket

# TILTAK 1

**INSTALLASJON AV NY GENERASJON LUFT-TIL-VANN-VARMPEPUMPESENTRAL**

Etter en gjennomgang av borettslaget, og nærliggende område/tomt samt byggets energibehov så ser vi det som mest effektivt og lønnsomt å installere en luft-til-vann-varmepumpesentral.

I dag går omtrent halvparten av avtrekksluften fra leilighetene ned i garasjen. Denne varmen gir svært gode forhold for en høy årsmiddeltemperatur for en luft-til-vann varmepumpesentral. Hvis ventilasjonen fra det tekniske rommet også ledes inn i garasjen, kan denne varmen utnyttes ved behov. Jo høyere temperatur varmepumpesentralen har, desto mer effektiv er den.

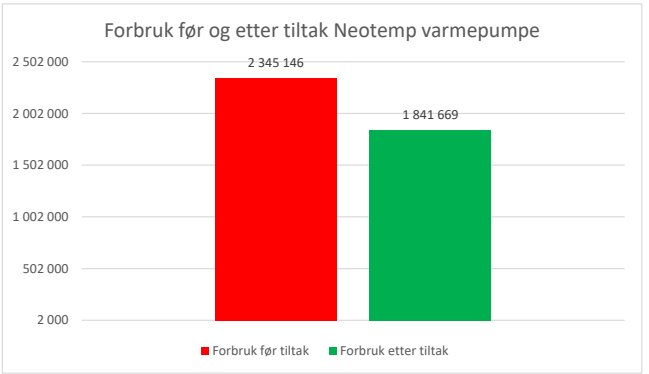
Ved å bruke teknologi som produserer 75 ℃ direkte uten elektriske kolber, reduseres det totale energiforbruket med omtrent 75% i forhold til eldre. Noen av tankene som står der nå, kan beholdes som akkumulering og spisslast. Hvis det er behov for mer tilgjengelig effekt for elektrisk bil-lading, er dette et utmerket tiltak som enkelt frigjør stor kapasitet.

Utedelene til varmepumpesentralene blir plassert i garasjen, gjenbruker varmen fra leilighetene og fungerer som en stor avfukter som gir en tørrere garasje.

Det ble gjennomført en ny befaring 30. november da det var knyttet spørsmålstegn til reduksjonen og forbruk i opprinnelig tiltak, prising og beregnet varmepumpe-kapasitet. Det finnes totalt 28. varmtvannsberedere med en samlet kapasitet på 420kW.

Det ble opprinnelig brukt en årsvarmefaktor (SCOP) på 4, men etter mottatt datablad og informasjon fra leverandør (Neotemp) av varmepumpene med PSHI-teknologi så har denne årsvarmefaktoren (SCOP) blitt nedjustert til 3,8 ved forutsetting av oppvarming til 70°C. Vi har også mottatt et oppgitt varmtvannsforbruk på **9 808m³** som estimeres til å tilsvare ca. **683 290 kWh** årlig.

Ved bruk av varmepumper med en SCOP på 3,8 – så vil dette redusere energiforbruket med **503 477 kWh**.



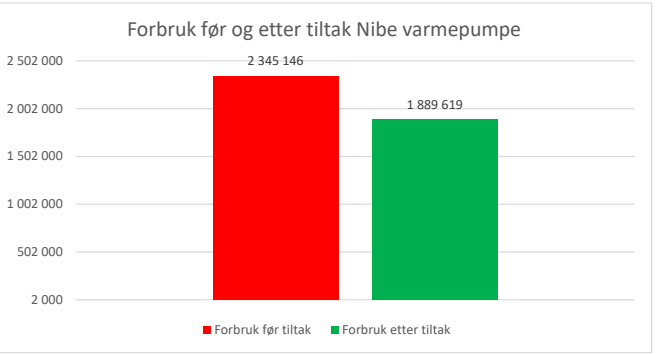







Det har også blitt gjennomført simuleringer med andre typer varmepumper uten PSHI-teknologi. Disse varmepumpene (NIBE) kan levere opp til 55°C, men disse krever da en el-kolbe (varmtvannsbereder eller elektrokjele) for å oppnå temperaturer på 70°C eller høyere. Dette gjør derfor at årsvarmefaktoren (SCOP) er 3. for et slikt varmepumpesystem.

Ved bruk av varmepumper med en SCOP på 3 – så vil dette redusere energiforbruket med **455 527 kWh**.




Vi anbefaler derfor at man ser på en løsning ved bruk av varmepumper med PSHI-teknologi (Neotemp eller tilsvarende leverandører) da dette har en høyere årsvarmefaktor (SCOP) ved skissert løsning. Det anbefales at man tar vurderingen basert på kostnaden for installasjon av de to forskjellige varmepumpe-typene.

En luft-til-vann-varmepumpesentral av typen PSHI er effektiv hele året. Tradisjonelt sett blir en slik varmepumpe mindre effektiv ved lavere temperaturer da energien i kald luft er mindre enn i varm luft, men gjennom ny teknologi og bruk av propan så gjør dette at denne typen varmepumper er effektive hele året. For hver kW en slik varmepumpe bruker, så gir den tilbake 3 til 4 ganger så mye energi som den bruker.

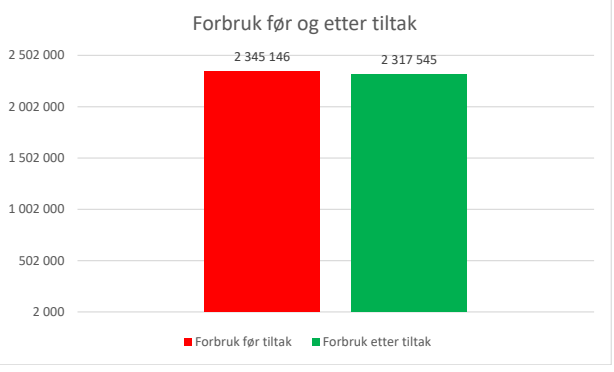
# TILTAK 2

**ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING FOR VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMINGKILDER I FELLESOMRÅDER**

Det finnes utvendige varmekabler i taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder uten noen form for styring i borettslaget. Det vil si at disse ofte er koblet inn når det ikke er behov for det.

Ved å installere energimåling og energistyring på de store strømkursene, blir det enklere å redusere energiforbruket optimalt. Da vi var der, var varmekablene ved garasjeporten på, og her kan det spares mye energi ved å styre dem smartere og mer nøyaktig. Takslukene bør kontrolleres basert på værdata og flere sensorer. Og oppvarmingskildene i fellesområdene bør endres til vannbårne viftekonvektorer som kan styres mer presist.

Vi har estimert at ved å gjennomføre dette tiltaket så vil dette redusere det årlige forbruket med ca. **27 601 kWh**.








# TILTAK 3

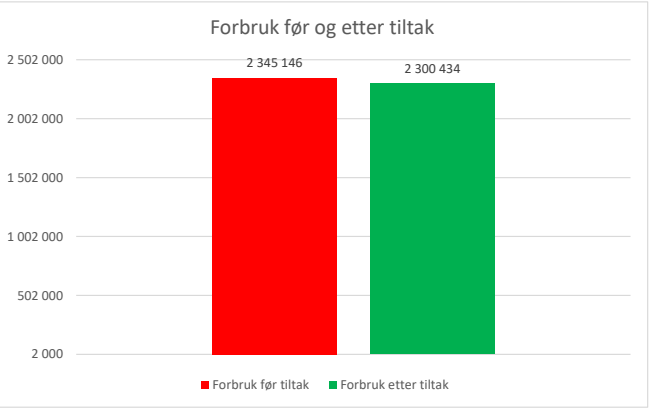
**UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG**

Dersom en varmepumpesentral installeres, anbefales det sterkt å gjennomføre dette tiltaket. Implementeringen av et vannbårent snøsmelteanlegg vil forbedre energieffektiviteten og redusere driftskostnadene, samtidig som det frigjør elektrisk kapasitet til andre formål, som for eksempel lading av elektriske biler.

Dette tiltaket innebære å fjerne eksisterende kabler og legge nye rør der varmekablene tidligere lå. Disse rørene vil være koblet til varmtvannsberederen og sirkulere varmt vann gjennom rørene for å smelte snø og is. Disse type anlegg har også smart styring via flere sensorer slik at den skrus på når det trengs etter værforhold.

Det er allerede avsatt 9 kurser á 16 A til dette formålet i det elektriske tavlesystemet. Ved å gjennomføre dette tiltaket, kan vi frigjøre strøm til elektrisk bil-lading og samt redusere kWp på nettleien året rundt.

Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil gi en årlig reduksjon på ca. **44 712 kWh**.



# TILTAK 4

**INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN**

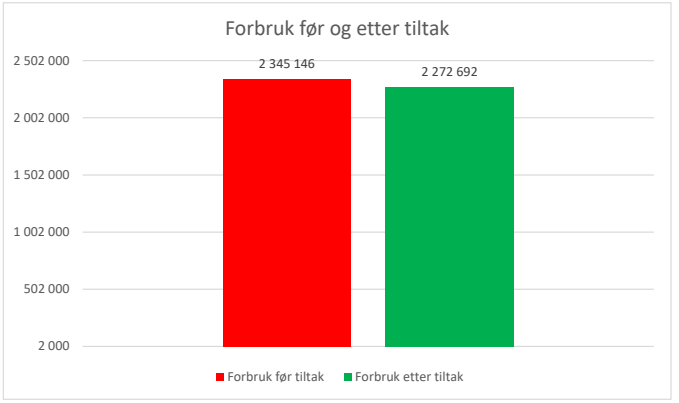
Bevissthet og ansvarlighet er viktige faktorer og har historisk sett bidratt til omtrent 20 til 30% besparelse på varmtvannsforbruket. Selv om dere har målinger, innebærer manuell håndtering og ekstra arbeid ved feil på målere som kanskje har sluttet å virke. Med høye strømpriser er dette en av de viktigste besparelsene beboerne kan oppnå i hverdagen – enkel å påvirke hvis det gjøres synlig.

Derfor ser vi det som veldig gunstig å installere et system for individuell måling og avlesning. Dette kan også kombineres videre med et vannbårent system for oppvarming tilkoblet energibrønnen og varmepumpesentralen.

De fleste slike systemer er trådløse og bruker ultralyd av rørene for avlesning av forbruket i varmtvann. For energimåling kobles det direkte til de forskjellige strømmålerne.

Installasjon av individuell måling av energiforbruket gir hver forbruker kontroll på energiforbruket. Dette medfører også erfaringsvis til betydelige energibesparelser hos hver enkelt leietaker.

Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil man redusere det årlige forbruket med ca. **72 454 kWh**.



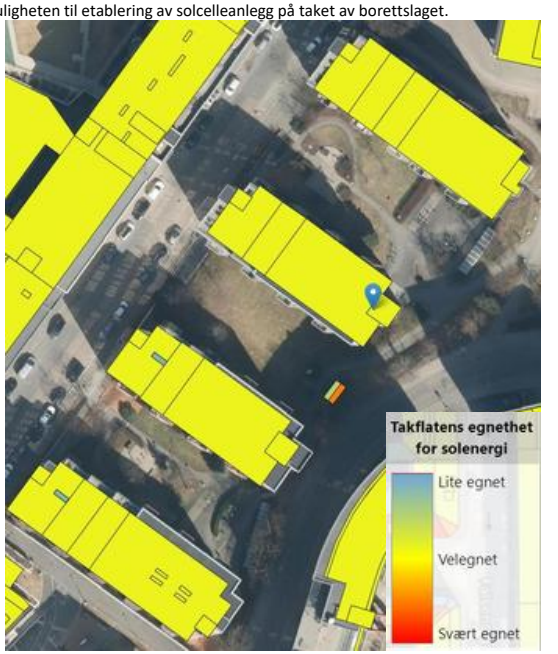





# TILTAK 5

**INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAK**

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget.




*Solkart over takenes egenhet for høsting av solenergi*

- Deler av takarealet i borettslaget kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres.
- Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.

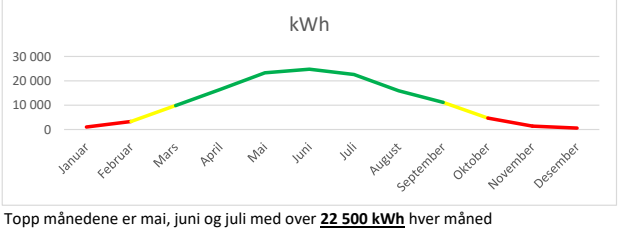
**Det er ikke tatt hensyn til kostnader i forbindelse med utbedringer som eventuelt bør gjøres på taket i denne analysen.*

## ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI

- Vi har beregnet plasseringen av solcellepanelene ut ifra mest soleffekt, basert på investeringskostnad og lønnsomhet.
- Årlig produksjon for solcellepaneler er estimert å være ca. **134 950 kWh**.
- Det er beregnet plass til **322** stk. (550W) solcellepaneler på det oppgitte arealet.




*Solcelleanlegg basert på effektprofil:*




- Topp månedene er mai, juni og juli med over **22 500 kWh** hver måned
- Man har god utnyttelse fra mars til september med over **9 800 kWh** i snitt hver måned

**januar, november og desember er ikke måneder med mye produksjon i Norge/Norden da det er veldig lite sol mtp. jordens rotasjon, men til gjengjeld har vi veldig god produksjon om våren, sommeren og høsten da vi har lange dager med mye sol*







# KONKLUSJON

Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

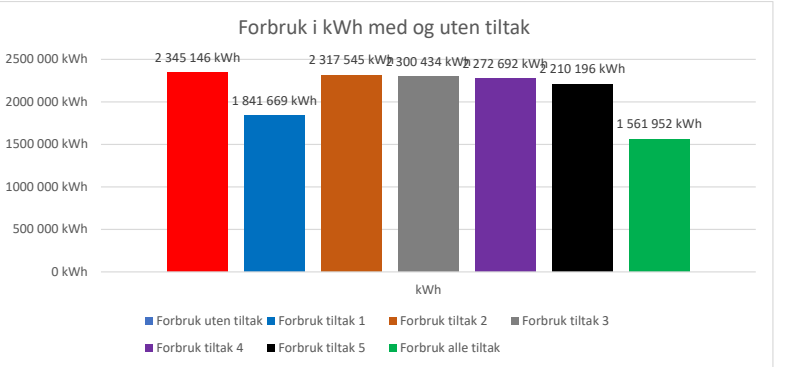
Det mest lønnsomme tiltaket Borettslaget Carl Berner Terrasser kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder. Det er beregnet at dette vil redusere forbruket i borettslaget med ca. **503 477 kWh** (21,5%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 5,7 år eller tidligere, avhengig av fremtidens strømpriser.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge for mest mulig effektiv løsning:

Tiltak 2 – Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingkilder i fellesområder
Tiltak 3 – Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg
Tiltak 4 – Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann
Tiltak 5 – Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en reduksjonsgrad på **33,4%**. Dette vil da redusere det totale energiforbruket i borettslaget med **783 194 kWh.** Nytt energiforbruk er da estimert til å være ca. **1 561 952 kWh**.

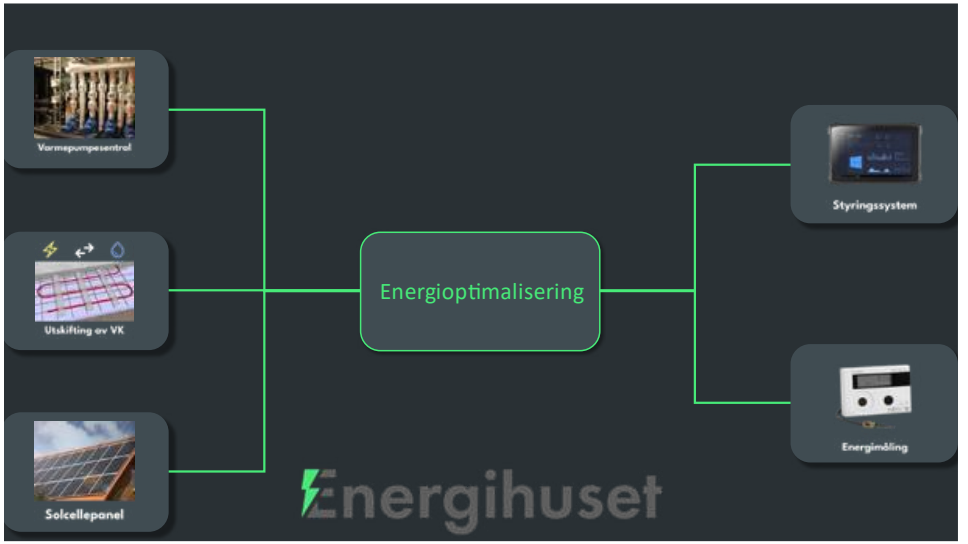
Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. varmebehovet endres. Se «simulering av fremtidig forbruk» for å se hvordan besparelsesgradene reduseres iht. gjennomføring av flere tiltak.



## SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING

En oversikt over tiltenkt energioptimaliseringsløsning for Borettslaget Carl Berner Terrasser. Energiløsningen er basert på tiltakene som er presentert tidligere i analyserapporten.

- Installasjon av ny generasjon luft-til-vann-varmepumpesentral for oppvarming av varmtvann og oppvarming av fellesområder med utnyttelse av avkastvarme fra leilighetene i borettslaget
- Energimåling og styringssystem for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
- Utskifting av elektriske varmekabler til vannbåren snøsmelteanlegg
- Individuell måling og avlesning for varmtvann
- Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget








## SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun varmepumpesentral
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun energimåling og energistyring
- **Grå** viser estimert forbruk med kun utskiftning av snøsmelteanlegg
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun energimåling for individuell måling og avlesning
- **Svart** viser estimert forbruk med kun solcellepaneler på taket
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle nevnte tiltak ovenfor

Basert på simuleringene til Borettslaget Carl Berner Terrasser vil vi se følgende forbedrende resultater:

| Estimert energiforbruk | Estimert forbruk tiltak 1 | Estimert forbruk tiltak 2 | Estimert forbruk tiltak 3 | Estimert forbruk tiltak 4 | Estimert forbruk tiltak 5 | Estimert forbruk alle tiltak |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 345 146 kWh | 1 841 669 kWh | 2 317 545 kWh | 2 300 434 kWh | 2 272 692 kWh | 2 210 196 kWh | 1 561 952 kWh |

## REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

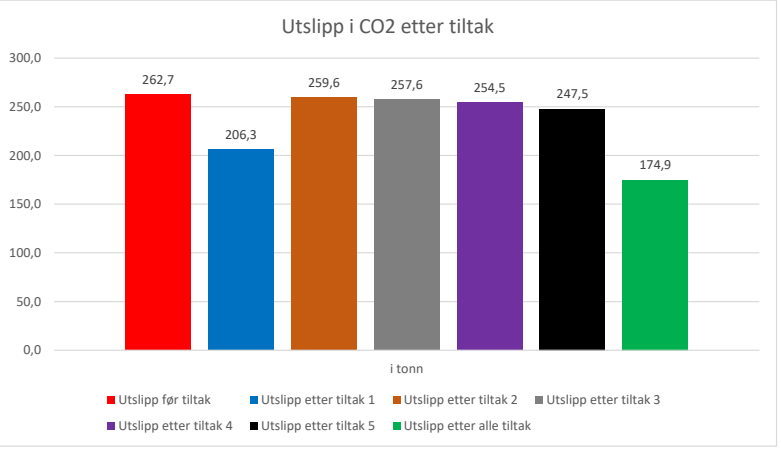
Med bakgrunn i Borettslaget Carl Berner Terrasser sitt estimerte forbruk på **2 345 146 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **262,7 tonn $C0_2$** pr. år.

Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**21,5%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **56,4 tonn $C0_2$.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **206,3 tonn $C0_2$**.

Dersom alle tiltak blir gjennomført og energiforbruket blir redusert med totalt **33,4%**, så vil utslippet reduseres med totalt **87,7 tonn $C0_2$** og nytt estimert utslipp blir da ca. **174,9 tonn $C0_2$**.

**1 tonn C02 tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

**Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.*










## TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Borettslaget Carl Berner Terrasser.

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder
2. Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
3. Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg
4. Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann
5. Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

| Tiltak | Tiltaksbeskrivelse | Kostnad* | Besparelsesgrad [% reduksjon] |
|---|---|---|---|
| 1 | Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder | NOK 2 600 000 | 21,5% |
| 2 | Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder | NOK 115 000 | 1,2% |
| 3 | Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg | NOK 385 000 | 1,9% |
| 4 | Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann | NOK 385 000 | 3,1% |
| 5 | Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget | NOK 2 085 000 | 5,8%* |
| | **Totalt** | **NOK 5 770 000** | **33,4%** |

*Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.*
*Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.*
**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

*Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.*

## ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,47 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

| Lønnsomhetsberegning | | | | | Strømpris kWh: | 50 øre/kWh | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Nettleie eks. avgifter | 47 øre/kWh | |
| | | | | | Sum strømkost pr. kWh: | 97 øre/kWh | |
| Nr | Tiltaksbeskrivelse | Levetid (år) | Besparelse (kWh) | Besparelse (kr) | Estimert pris for tiltak | Inntjeningstid (år) | |
| 1 | Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder | 18 | 503 477 | 488 373 | 2 800 000 | 5,7 | |
| 2 | Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder | 15 | 27 601 | 26 773 | 115 000 | 4,3 | |
| 3 | Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg | 18 | 44 712 | 43 371 | 385 000 | 8,9 | |
| 4 | Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann | 15 | 72 454 | 70 280 | 385 000 | 5,5 | |
| 5 | Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget | 30 | 134 950 | 130 902 | 2 085 000 | 15,9 | |

*Scenario 1: lav spotpris, 0,50 kr/kWh:*

| Lønnsomhetsberegning | | | | | Strømpris kWh: | 100 øre/kWh | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Nettleie eks. avgifter | 47 øre/kWh | |
| | | | | | Sum strømkost pr. kWh: | 147 øre/kWh | |
| Nr | Tiltaksbeskrivelse | Levetid (år) | Besparelse (kWh) | Besparelse (kr) | Estimert pris for tiltak | Inntjeningstid (år) | |
| 1 | Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder | 18 | 503 477 | 740 111 | 2 800 000 | 3,8 | |
| 2 | Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder | 15 | 27 601 | 40 573 | 115 000 | 2,8 | |
| 3 | Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg | 18 | 44 712 | 65 727 | 385 000 | 5,9 | |
| 4 | Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann | 15 | 72 454 | 106 507 | 385 000 | 3,6 | |
| 5 | Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget | 30 | 134 950 | 198 377 | 2 085 000 | 10,5 | |

*Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh*

| Lønnsomhetsberegning | | | | | Strømpris kWh: | 170 øre/kWh | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Nettleie eks. avgifter | 47 øre/kWh | |
| | | | | | Sum strømkost pr. kWh: | 217 øre/kWh | |
| Nr | Tiltaksbeskrivelse | Levetid (år) | Besparelse (kWh) | Besparelse (kr) | Estimert pris for tiltak | Inntjeningstid (år) | |
| 1 | Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder | 18 | 503 477 | 1 092 545 | 2 800 000 | 2,6 | |
| 2 | Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder | 15 | 27 601 | 59 894 | 115 000 | 1,9 | |
| 3 | Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg | 18 | 44 712 | 97 025 | 385 000 | 4,0 | |
| 4 | Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann | 15 | 72 454 | 157 225 | 385 000 | 2,4 | |
| 5 | Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget | 30 | 134 950 | 292 842 | 2 085 000 | 7,1 | |

*Scenario 3: høy spotpris; 1,70 kr/kWh*





## FORBEHOLD:

*Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.*

*Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.*

# VEDLEGG

## VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK



Takene med utblåsningsventiler på alle nivåer som blåser ut varm luft fra leilighetene. Det anbefales at man utnytter denne varmen.

## VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL



Utblåsning på taket fra avtrekket til kjøkkenviftene. 1. til hver leilighet. Disse ventilene blåser ut ca. 19 ℃ (Ref.termografi) Denne energien kan gjenvinnes mot en varmepumpesentral som gir høyere årsmiddeltemperatur og økt effektivitet.





## VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM



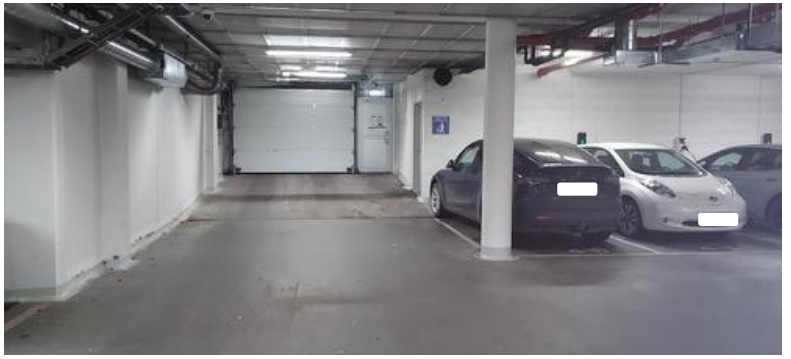
Varmen fra varmtvannssentralen-/teknisk rom blåses rett ut, med betydelige mengder varmetap. Det anbefales å flytte denne luften inn i garasjen om tiltak 1 utføres.

## VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG



Garasjen på utsiden. Varmtvannsrom-/teknisk rom ligger rett på innsiden av porten - enkel tilkomst.

## VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG



Garasjen har en innkjøringsåpning med automatisk åpning og lukking. Noe som resulterer i en jevn temperatur gjennom hele året.





## VEDLEGG 6 –AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE



Avkastvarme fra leilighetene inn i garasjen.

## VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER



Varmekablene er på selv når det ikke er nødvendig, og med korrekt energistyring og energimåling kan det oppnås betydelige besparelser. Om tiltak 2 utføres omhandler dette å etablere bedre styringssystem for disse varmekablene. Om tiltak 1 utføres ser vi det som gunstig å også utføre tiltak 3 hvor det elektriske varmekabler erstattes med vannbåren snøsmelteanlegg.

## VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL



Om tiltak 1 gjennomføres, så kan varmepumpesentralen plasseres i disse utearealene.







## VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER



For øyeblikket benyttes elektriske panelovner og stråleovner til oppvarming av fellesarealer. Om tiltak 1 utføres, anbefales det å gå over til vannbårne viftekonvektorer, da disse er mer effektive.

## VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE



Lukene der målerne for vannet sitter per i dag.





## VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER



Erstatte gamle og manuelle varmtvannsmålere med nye energimålere (tiltak 4) vil redusere arbeidsmengden og øke bevisstheten rundt energiforbruk.

## VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN




Temperaturen i VVB er over 75 ℃ per idag.



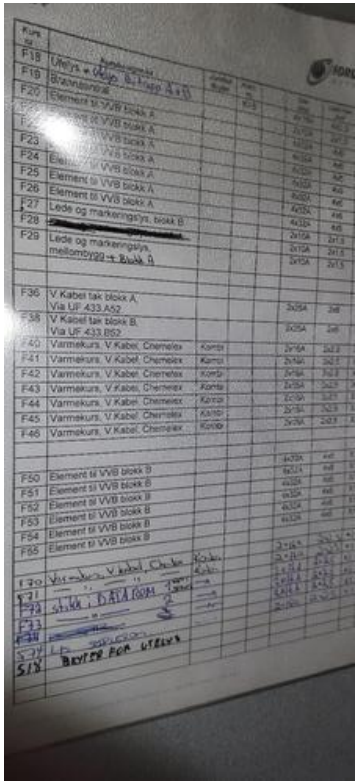


## VEDLEGG 13 – TIDSRELE




Anbefales å kontakte leverandør for å oppdatere denne enheten med en som har bedre styringsmulighet på PC, eller app.

## VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES



Mange kurser for varmekabler og varmtvannsberedere. Det kan frigjøres mye kapasitet til elbil ladning.







## VEDLEGG 16 – BELYSNING



Mange lyskilder har allerede blitt erstattet med LED-belysning. Implementering av styring på bevegelse eller tidsstyring med automatisk dimming eller av-/på funksjon er viktig for å maksimere effektiviteten.

## VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM



Lufteventil på soverommet som gir kalde gulv.





## VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET



Kaldluft som kommer fra ventiler ved gulvet, fører til at varmeovnene ofte er i bruk. Dette bør endres for å forbedre energieffektiviteten.

# Likviditetsanalyse Carl Berner Terrasser Borettslag

v/Energirådgiver i OPAS Carina Hiorth
Oslo 11.12.2024

*Redigert versjon*



## Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i Carl Berner Terrasser Borettslag. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra OBOS Prosjekt AS ved Carina Hiorth og rådgiver på forvaltning Sondre K. Steigen. De 3 alternativene er etter ønske fra styreleder Matthias Iversen.

Endring: Etter utsendelse av likviditetsanalysen 02.12.24 har det kommet inn nye oppdaterte tall i budsjett 2025, endret saldo og løpetid på 3 lån i Husbanken. Dette er oppdatert i vedlagte alternativer.

Det er lagt ved et alternativ 0 som viser dagens status uten låneopptak. Alternativet viser at felleskostnadene må øke med rundt 6% for å få et nivå hvor inntekter og utgifter går i kr 0.

**Alternativ 1 Innstallering av energibrønner og varmepumpe - 100% låneopptak:**
Kostnad til rehabilitering er lagt inn med kr 10 543 000,- iht. opplysninger fra Carina Hiorth. Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.03.2025 og avsluttet pr. 30.09.2025. Kostnadene er fordelt i henhold til oppsett fra OPAS.

Alternativet er lagt inn med fullt låneopptak. Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.04.2025 og pr. 01.07.2025. Løpetiden på nytt lån er lagt inn med 20 år og 7 mnd. avdragsfrihet. Løpetiden er lagt inn etter avtale med Carina og styreleder.

Alternativ 1 A er lagt inn uten ENØK-støtte, mens alternativ 1 B er lagt inn med ENØK-støtte.

**Alternativ 2 – Innstallering av energibrønner og varmepumpe - 50% låneopptak/50% egenkapital:**
Alle kostnader og datoer er lik alternativ 1.

Alternativ 2 A er lagt inn med finansiering 50% låneopptak og 50% egenkapital.

Alternativ 2 B er lagt inn med finansiering 50% låneopptak og 50% egenkapital samt støtte fra Enova kr 3 000 000. Støtten innbetales direkte på lånet.

**Alternativ 3 – Innstallering av energibrønner og varmepumpe- 100% egenkapital:**
Alle kostnader og datoer er lik alternativ 1. Alternativ 3 A er lagt inn med 100% bruk av oppspart egenkapital.

Alternativ 3 B er lagt inn med 100% bruk av egenkapital samt støtte fra Enova kr 3 000 000.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

| Oppsummering Carl Berner Terrasser Borettslag | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Alternativ 1 A | Alternativ 1 B | Alternativ 2 A | Alternativ 2 B | Alternativ 3 A | Alternativ 3 B |
| Løpetid nytt lån<br>Avdragsfrihet lån rehab. | 20 år<br>7 mnd. | 20 år<br>7 mnd. | 20 år<br>7 mnd. | 20 år<br>7 mnd. | Ingen lån | Ingen lån |
| Energibrønn og varmepumpe | kr 10 543 000 | kr 10 543 000 | kr 10 543 000 | kr 10 543 000 | kr 10 543 000 | kr 10 543 000 |
| Finanskostnader | kr 269 550 | kr 269 550 | kr 94 842 | kr 94 842 | kr - | kr - |
| Total prosjektkostnad rehab. | kr 10 812 550 | kr 10 812 550 | kr 10 637 842 | kr 10 637 842 | kr 10 543 000 | kr 10 543 000 |
| | | | | | | |
| Nytt lån rehabilitering | kr 10 000 000 | kr 10 000 000 | kr 5 000 000 | kr 5 000 000 | kr - | kr - |
| ENØK-støtte* | | kr 3 000 000 | kr - | kr 3 000 000 | kr - | kr 3 000 000 |
| Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.25 | 25 % | 25 % | 20 % | 17 % | 6 % | 6 % |
| Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.26 | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 3 % | 3 % |
| Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.27 | 0 % | 3 % | 3 % | 3 % | 3 % | 3 % |
| Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.28 | 3 % | 3 % | 3 % | 3 % | 3 % | 3 % |
| Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.29 | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 3 % | 3 % |
| Totalt anbefalt økn. FK | 29% | 33 % | 27 % | 24 % | 19 % | 19 % |

*** ENØK-støtte nedskrives direkte på lånet.**

Selskapet bør, etter vår vurdering, vanligvis budsjettere med en kassebeholding på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. I denne saken har selskapet godt over anbefalt oppspart egenkapital slik at dette ikke gjør seg gjeldende. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 5,99 % p.a. for lån som er dagens rente for tilsvarende lånesum. En økning i rentenivået på 1% må kompenseres med en økning av felleskostnadene (renter/avdrag) på ca. 5% for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

**Brenselregnskap:**



Selskapet har eget brenselregnskap. Det vil si at inntekter og utgifter knyttet til brensel blir avregnet og krevd inn/ tilbakebetalt hver andelseier slik at resultatet blir kr 0. Dette er ikke en del av resultatregnskapet (vises kun i balanse og noter i regnskapet), og er derfor ikke tatt med i likviditetsanalysen. Det opplyses i mail fra Carina at årlige energikostnader forventes å reduseres med ca kr 680 000 per år etter at innstallering av bergvarme er gjennomført.

Kostnaden i 2023 til brenselregnskap var kr 1 124 443. Nye årlige kostnader vil fra 2026 derfor forventes redusert til kr 444 443 (kr 1 124 443- kr 680 000). Det vil si en reduksjon for andelseierne med ca. 60% til varmtvann.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.11.24.
- Budsjettert rente på nytt lån er 5,99 % p.a., som er lik dagens flytende rente på tilsvarende lån i OBOS-Banken.
- Løpende lån i Husbanken er lagt inn med rente 4,677% lik dagens rente.
- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Andre inntekter er garasje og ekstra bod.
- For ordinært vedlikehold for 2024 (to mnd.) er det lagt inn kr 50 000 per måned etter avtale med Sondre K. Steigen. Ordinært vedlikehold for 2025 er likt budsjett for 2025.
- Driftsutbetalinger er lagt inn iht. budsjett for 2024 (to mnd.) og 2025. For 2025 er det lagt inn etter budsjett for 2025.
- Fra 2026 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Innestående på konto pr. 31.10.2024 er lagt inn med kr 13 306 581,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken. *Tar ikke med vedlikeholdsfond siden dette er øremerkede midler som krever vedtak fra GF, så disse to kontoene kommer i tillegg.*
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 87 727,- iht. økonomisk rapport pr. 31.10.2024.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger.
Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

**Med vennlig hilsen**

Haldis Hansen

Rådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 98 89 65/ 93 40 22 19

Vedlegg: Likviditetsanalyse

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Kundenr. 995546

# Visuell befaringsrapport

## fra befaring 31.10.24 av takterrassene i Sinsenveien 5 - 9



OBOS Prosjekt AS
November 2024

| Kunde nr.: 995546 Prosjekt nr. 240700 | Prosjektleder: | Godkjent av: | Dato |
|---|---|---|---|
| | Ole Ness | Øyvind Bodsberg - Avdelingsleder | 07.11.2024 |
| | Dokumentet er elektronisk kontrollert og godkjent | | |





## Innledning

OBOS Prosjekt ble kontaktet av styret i Carl Berner Terrasser Borettslag for å vurdere takterrassene. Det ble det enighet om en befaring for å gjøre en visuell vurdering av takterrassene samt foreslå videre tiltak/løsning.

Sameiet består av fire blokker med totalt 237 leiligheter.

**Befaring – Tidspunkt, sted og deltakere**
Det ble foretatt en visuell befaring den 31. oktober 2024. Det ble gjort en befaring av takterrassene i Sinsenveien nr. 5A, 5B, 7 og 9.

Følgende personer deltok: John Ommund Syvertsen – Styremedlem
Ole Ness – OBOS Prosjekt

Kopi: Sondre Kvalvik Steigen – OBOS Forvaltning

## Lokasjon




**Befaringssteder er merket med:**

## Visuelle observasjoner

Takterrassene er fra byggeår, 2005. Det er ifølge styret ingen aktive lekkasjer pr. 31.10.24.
Beboere opplever takterrassene lite innbydende og flere har meldt om mange snublekanter på eksisterende heller.
I forbindelse med befaringen ble det gjort visuelle observasjoner av heller, sluk, gjennomføringer og asfaltpapp.

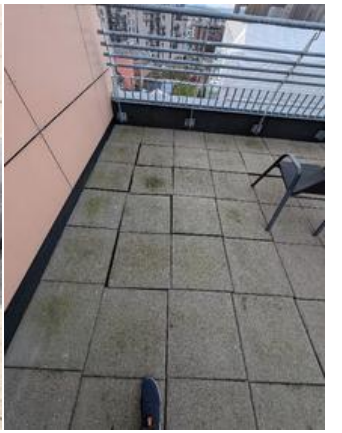
**Sinsenveien 5A:**
Takterrassen er trappet over 3 etasjer – 4., 5. og 6. etasje.



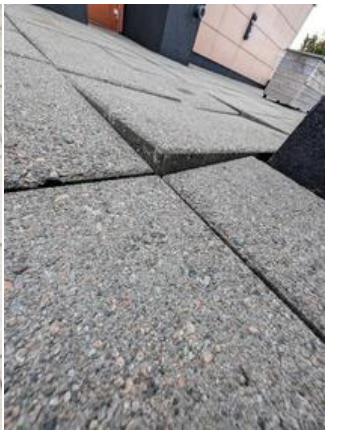

Bildene over gir et overblikk over takterrassen og en luftekasse med ansamling av vann. På bildet til venstre ser man hvite ventiler. Disse er montert noe lavt med tanke på snø.



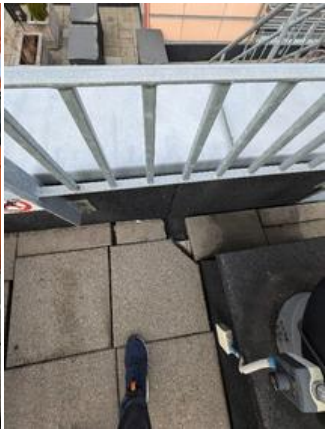


Bildene over viser sprukket fug i gjennomføring og ujevne heller.

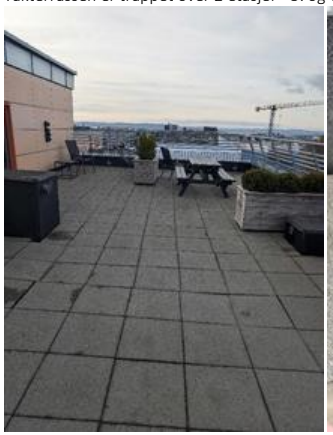



Bildene over viser sluk og ujevne heller.

Bildene over viser solskadet membran og sprukket helle.

**Sinsenveien 5B:**
Takterrassen er trappet over 2 etasjer - 5. og 6. etasje.



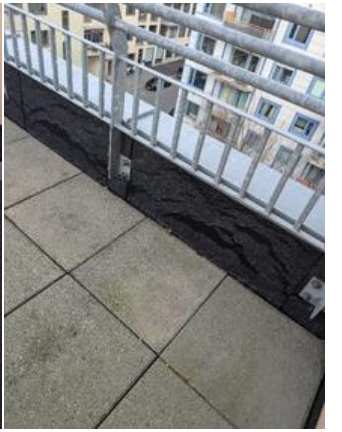

Bilde til venstre gir et overblikk over takterrassen. Bilde til høyre viser søppel og organisk materiale som ligger under hellene.







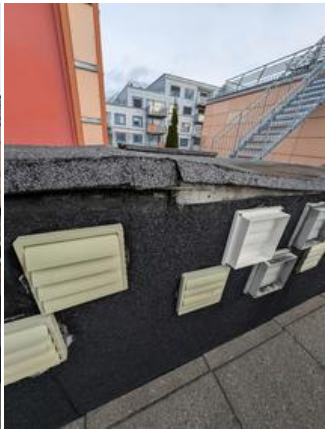
Bilde over viser sluk.

Bildene over viser sprukket helle og solskadet membran.




Bildene over viser gjennomføring hvor fug har sprukket opp. Det mangler også innfesting i luftekassa.

Bildene over viser luftekasse hvor toppen er skadet.








Bildene over viser gjennomføringer hvor fug har sprukket.

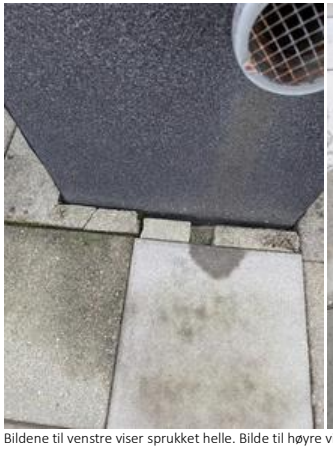
**Sinsenveien 7:**
Takterrassen er trappet over 2 etasjer. 6 og 7 etasje.




Bildene over gir et overblikk av takterrasse i 7 etasje. Det ble observert mose på hellene. På bilde til høyre ser man en helle som ikke ligger jevnt. Det antas at XPS platen ikke ligger slik den skal eller har gått i oppløsning.



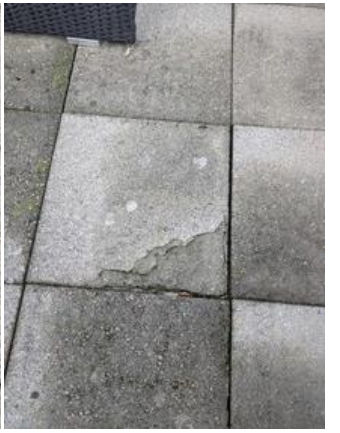

Bildene over viser heller og underlag. Det gror mose mellom hellene. Det ble også observert organisk materiale mellom og rundt hellene som kan hindre avrenning mot sluk.




Bildene til venstre viser sprukket helle. Bilde til høyre viseren ansamling av vann som ikke renner mot sluk. Det ble observert lokale ujevnheter i fallisolasjonen.





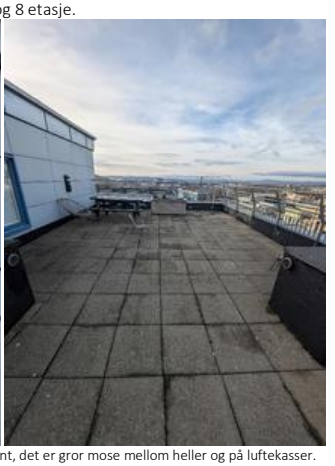
Bildene over viser sprukket og skadet heller.




Bildene over viser solskadet membran og topp på gjennomføring med mot fall.

**Sinsenveien 9:**

Takterrassen er trappet over 3 etasjer. 6, 7 og 8 etasje.

Bildene over viser øverste platå. Heller ligge noe ujevnt, det er gror mose mellom heller og på luftekasser.




Bildene over viser Rekkverk og innfesting. Rekkverkene er skrudd direkte gjennom membranen.



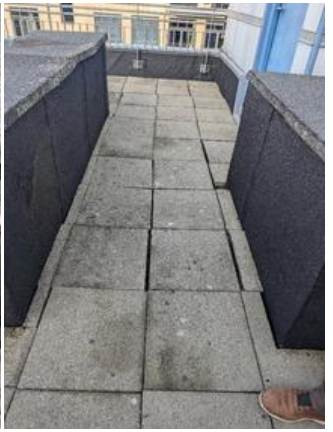




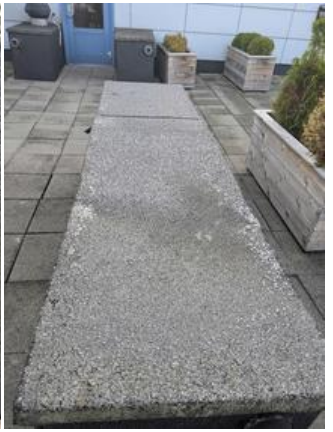

Bildene over viser membranen under hellene og sluk. Det ble observert søppel, sand under hellene.




Bildene over viser gjennomføring. Det ble ikke observert svanker eller avvik på membranen.

Bildene over sluk og heller. Øverst på bilde til venstre, har XPS platene som fungerer som hellene ligger på begynt å gå i oppløsning. Bilde til høyre viser svært ujevne heller.

Bildene over viser luftekasse. Membranen har seget noe og toppen av kassa har mot fall så vann blir liggende oppå kassa.







Bilde over viser solskadet membran.

## Sammendrag

Takterrassene i Carl Berner Terrasse Brl er fra bygger år 2005.
Oppbyggingen på takterrassene er ifølge styret: Membran, isolasjon og fall isolasjon, 2 lag asfaltpapp og heller støttet opp av XPS plater.

Under befaringen ble det observert en del søppel og organisk materiale som mose både på, i sprekkene og under hellene. Hellene ligger ujevnt med underlaget som lager snublekanter for beboere. Flere av hellene var sprukket eller skadet. Hellene lå på flere steder helt inntil membran som kan slite over tid.

Membranen var i god stand i forhold til alder. Det ble observert flere solskader hvor sanden og øverste laget på membranen har seget. Dette kommer av asfaltpappen blir for varm når sola står på. Så lenge ikke membranen er perforert er dette mer en estetisk skade. Det ble også observert noen lokale ujevnheter på membranen hvor vann samlet seg.

Luftekassene hadde svanker på toppen så vann samler seg. Gjennomføringene i kassa hadde noen småskader og fugingen rundt var flere steder sprukket opp.

**Anbefalte tiltak**
Basert på informasjon fra befaringen og dialog med styre har vi foreslått tre alternativer:

Alternativ 0 - Ingen tiltak: (anbefales ikke)
Det gjøres ingen tiltak med takterrassene.

Alternativ 1 - Enklere tiltak: (anbefales)
Hellene kan fjernes og rengjøres for mose og sand. Membranen under rengjøres for søppel, organisk materiale og sand før hellene remonteres på nye XPS plater eller annen type støttebein. Skadete heller erstattes.
Gjennomføringer fuges på nytt for å sikre mot vanninntrenging.

Det er viktig at slukene blir rengjort jevnlig. Boligselskapet bør lage en rutine for dette.

Alternativ 2 – Full rehabilitering: (anbefales ikke)
Membranen på takterrassene nærmer seg 20 år. Det anbefales ikke å gjøre en full rehabilitering av takterrassene nå, da teknisk levealder på asfaltpapp er 25 – 30 år.
Da riggkostnaden vil være en av de største postene i et slikt prosjekt, anbefales det at takterrassene rehabiliteres samtidig som takene, som består av samme materiale.

Boligselskapet vi tjent mest på å bruke gjenværende levetid på å samle midler til en rehabilitering av både tak og takterrasser.

OBOS Prosjekt AS kan bistå boligselskapet med innhenting av tilbud fra entreprenører og gjennomføring av tiltaket ved behov.



## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.01.25
**Selskapsnummer:** 5546 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

**Organisasjonsnummer**: 986841709
Møtet ble avholdt 23. januar kl. 18:30, Rosenhof Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Valg av møteleder.

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen /OBOS**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

✓ **Vedtatt. Møteleder protokollfører og Sigurd Wathne er protokollvitne**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**



### 5. Etablering av energibrønner og varmepumpesentral

Se vedlegg 1. "Sak 5 - Etablering av energibrønner og varmepumpesentral"

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

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. 14 for, 2 blank og 8 mot.**

### 6. Finansiering av nye varmtvannsberedere

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

Dette er nødvendig vedlikehold og vil gjennomføres i 2025. Denne saken omhandler kun hvilke midler som skal benyttes til dekke kostnaden.

Borettslaget har per 16.01.25 kroner 2,04 millioner stående på kontoen øremerket vedlikehold, og alle uttak fra denne kontoen krever vedtak fra generalforsamlingen.

Kostnaden for utskiftning av varmtvannsberedere er estimert til 1,3 millioner kroner. Styret ønsker å dekke kostnaden tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

Dersom generalforsamlingen ikke godtar uttak av midler fra vedlikeholdskontoen vil utskiftning dekkes med midler fra borettslagets sparekonto.

Merk: Kostnaden for nye varmtvannsberedere inngår i skissert totalkostnad for etablering av energibrønner og vil ikke komme som en ytterligere kostnad dersom etablering av energibrønner vedtas.

**Forslag til vedtak:**
Det innvilges en ramme på 1,5 millioner til å dekke kostnader tilknyttet utskifting av varmtvannsberedere med midler fra borettslagets vedlikeholdskonto.

✓ **Vedtatt.**

### 7. Rehabilitering av takterrasser

Under årsmøtet 2024 fikk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble sett som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på fremtidig generalforsamling.

Styret har siden den gang fått inspisert takterrasser med underliggende membran og utarbeidet tilstandsrapport. Det er nå kun nødvendig med mindre vedlikehold for at takterrassene skal ha flere år med gjenværende levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport.

En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måtte lånefinansieres. Dette vil medføre økt fellesgjeld og felleskostnader for beboere.

Styret har foreløpig brukt kroner 12 000 av den innvilgete rammen på konsulentbistand og tilstandsrapport. Da takterrassene fortsatt har flere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.

**Styrets innstilling**
Forslag innsendt av styret

> **Forslag til vedtak:**
> Det utføres kun nødvendig vedlikehold av takterrasser og styret avslutter arbeidet med innhenting av tilbud på total rehabilitering.
>
> ✓ **Vedtatt.**



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538279575

Dokument

**5546 Carl Berner Terrasser Brlaget 23.01.2024**
Hoveddokument
3 sider
*Initiert på 2025-02-03 15:59:57 CET (+0100) av Sondre Kvalvik Steigen (SKS1)*
*Ferdigstilt den 2025-02-03 16:49:01 CET (+0100)*

Initiativtaker

**Sondre Kvalvik Steigen (SKS1)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
*sondre.kvalvik.steigen@obos.no*
+4797758874

Underskriverne

| | |
|---|---|
| **Sigurd Wathne (SW)**<br>sigurd@sveamail.no<br>*+4790604090*<br>*Signert 2025-02-03 16:02:23 CET (+0100)* | **Sondre Kvalvik Steigen (SKS2)**<br>*+4797758874*<br>*Signert 2025-02-03 16:49:01 CET (+0100)* |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

## 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


Transaksjon 09222115557550943738 Signert SKS2, SW, PSML

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 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**


Transaksjon 09222115557550943738 Signert SKS2, SW, PSML

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 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
Transaksjon 09222115557550943738 Signert SKS2, SW, PSML

# Borettslaget Carl Berner Terrasser

## *Vedtekter (Bylaws)*

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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



Borettslaget Carl Berner Terrasser

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(7) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts (8). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/ oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.

(8) Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndigheten før slik tillatelse kan gis.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer over 18 år.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(5) 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.



Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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



Borettslaget Carl Berner Terrasser

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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



Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



Borettslaget Carl Berner Terrasser

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

# Avlesningsskjema for strøm- og varmtvanns målere ved eierskifte

E-post: styret@carlberner.net

**Alle poster merket * skal fylles ut før oversendelse.**

| | |
|---|---|
| ***Dato for overtagelse:** | |

| | |
|---|---|
| ***Leilighetsnr:** | ***Utleieenhet nr:** |
| ***Adresse:** | |
| ***Postnr:** | ***Sted:** |

| | |
|---|---|
| ***Navn tidligere eier:** | |
| ***Ny adresse** | |
| ***Postnr:** | ***Sted:** |
| **Telefon nr:** | ***E-post:** |

| | |
|---|---|
| ***Navn ny eier:** | |
| ***Fakturaadresse:** | |
| ***Postnr:** | ***Sted:** |
| **Telefon nr:** | ***E-post:** |

**Strømmåler nummer:**.....

**Målerstand uten desimaler:**.....

**Vannmålernummer:**.....

**Målerstand med desimaler:**.....

**Vannmålernummer utleieenhet:**.....

**Målerstand med desimaler:**.....

**Måleravlesning er gjort, dato: _____**

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

| |
|---|
| **Ny eier/kjøper: dato, signatur**: |

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



Borettslaget Carl Berner Terrasser

# Bylaws

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

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

## 1. Introductory Provisions

### 1-1 Purpose

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

### 1-2 Registered Office

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

## 2. Units and Unit Owners

### 2-1 Units and Unit Owners

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

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

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

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

1. state,

2. county municipality,

3. municipality,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Right of First Refusal

### 3-1 Right of First Refusal

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

## 4. Right of Habitation and Renting

### 4-1 Right of Habitation

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

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

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

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

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

### 4-2 Renting

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



Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

-the Unit Owner is a legal person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4-3 Structural Works

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

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

## 5. Maintenance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-3 Repairs and Compensation

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

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

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

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

## 6. Common Costs and Collateral Security

### 6-1 Common costs



Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

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

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

### 6-2 Payment of the Common Costs

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

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

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

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

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

### 7-1 Non-performance

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

### 7-2 Forced Sale

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

### 7-3 Dispossession

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

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

### 8-1 The Board

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

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

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

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

### 8-2 The Board's Tasks

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

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

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

### 8-3 The Board's Tasks

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8-4 Representation and Power of Attorney

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

## 9. The General Assembly
## 9-1 Authority

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

### 9-2 Time of the General Assembly

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

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

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



Borettslaget Carl Berner Terrasser

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

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

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

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

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

– Approval of the annual report from the Board

– Approval of the annual accounts

– Election of Board members and deputy Board members

– Election of accountant if applicable

– Setting the Board remuneration

– Other cases mentioned in the summons

### 9-5 Right to Appear

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

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

### 9-6 Chairing and Minutes

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

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

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

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

## 9-8 Decisions at the General Assembly

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

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

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

# 10.Disqualification, Confidentiality and Minority Protection

## 10-1 Disqualification

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

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

## 10-2 Confidentiality

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

## 10-3 Minority Protection

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

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

## 11-1 Amendments to the Bylaws

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

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

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

# 12. Parking Rights of Use

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

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

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





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

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

## 12-2 Right of First Refusal

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

# 13.Video Surveillance etc.

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

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

# Husordensregler (House Rules)

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

## 1. Ansvar – Omfang

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

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

## 2. Sikkerhet – Låsing

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

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

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

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

## 3. Kildesortering – Avfall og hygiene

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

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

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

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

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

## 4. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

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

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

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

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

Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet!

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Parkering og tilkjørsel

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

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

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

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

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

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

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uansett hva skaden skyldes. Andelseiere og eiere av bruksretter svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander denne gir adgang til parkeringsanlegget. Eiere av bruksretter er ansvarlige for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

## 6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

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

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

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

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

## 7. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

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

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

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

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

## 9. Dyrehold

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

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

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

## 10. Skadedyr

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

## 11. Ro og orden – alminnelige hensyn

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

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

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

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

## 12. Plikter – Mislighold

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

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

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

**Advarsel**

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

**Skriftlig advarsel om salgspålegg**

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

**Utkastelse (skriftlig)**

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

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

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

# House Rules

## House Rules

### 1. Responsibility – Scope

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

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

### 2. Security – Locks

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Parking and Car Access

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Use of the Flat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Maintenance – Damage & Obligation to Notify

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

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

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

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

## 9. Pets

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

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

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

## 10. Pests

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

## 11. Peace and Order – General Considerations

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

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

Avoid unnecessary noise in the flat, on your own balcony, on the roof terraces and other communal areas and outside the windows and balconies of other Residents. In particular, note that loud music/conversation in the flats and on the balconies can disturb other Residents. Consequently, windows and balcony doors should be closed when this happens, especially for parties and large gatherings.

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

## 12. Duties – Defaults

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

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

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

**Warning**

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

**Written Warning concerning Orders for Sale**

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

**Eviction (written)**

Continued default enables the Board to

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

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

Oslo, 1. januar 2020

# Retningslinjer vedrørende strøm/varmtvannsavregning ved eierskifte

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

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

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

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

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

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

E-post: styret@carlberner.net

**Alle poster merket * skal fylles ut før oversendelse.**

| | |
|---|---|
| ***Dato for overtagelse:** | |

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

| | |
|---|---|
| ***Adresse:** | |
| ***Postnr:** | ***Sted:** |

| | |
|---|---|
| ***Navn tidligere eier:** | |
| ***Ny adresse** | |
| ***Postnr:** | ***Sted:** |
| **Telefon nr:** | ***E-post:** |

| | |
|---|---|
| ***Navn ny eier:** | |
| ***Fakturaadresse:** | |
| ***Postnr:** | ***Sted:** |
| **Telefon nr:** | ***E-post:** |

**Strømmåler nummer:**.....

**Målerstand uten desimaler:**.....

_____

**Vannmålernummer:**.....

**Målerstand med desimaler:**.....

**Vannmålernummer utleieenhet:**.....

.....

**Målerstand med desimaler:**.....

_____

**Måleravlesning er gjort, dato:** _____

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

| |
|---|
| **Ny eier/kjøper: dato, signatur**: |

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SINSENVEIEN 7

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527899
1982

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 98

Vi viser til bestilling av 20260304 for SINSENVEIEN 7.

**GNR. 83 BNR. 98**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.04.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**8381 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

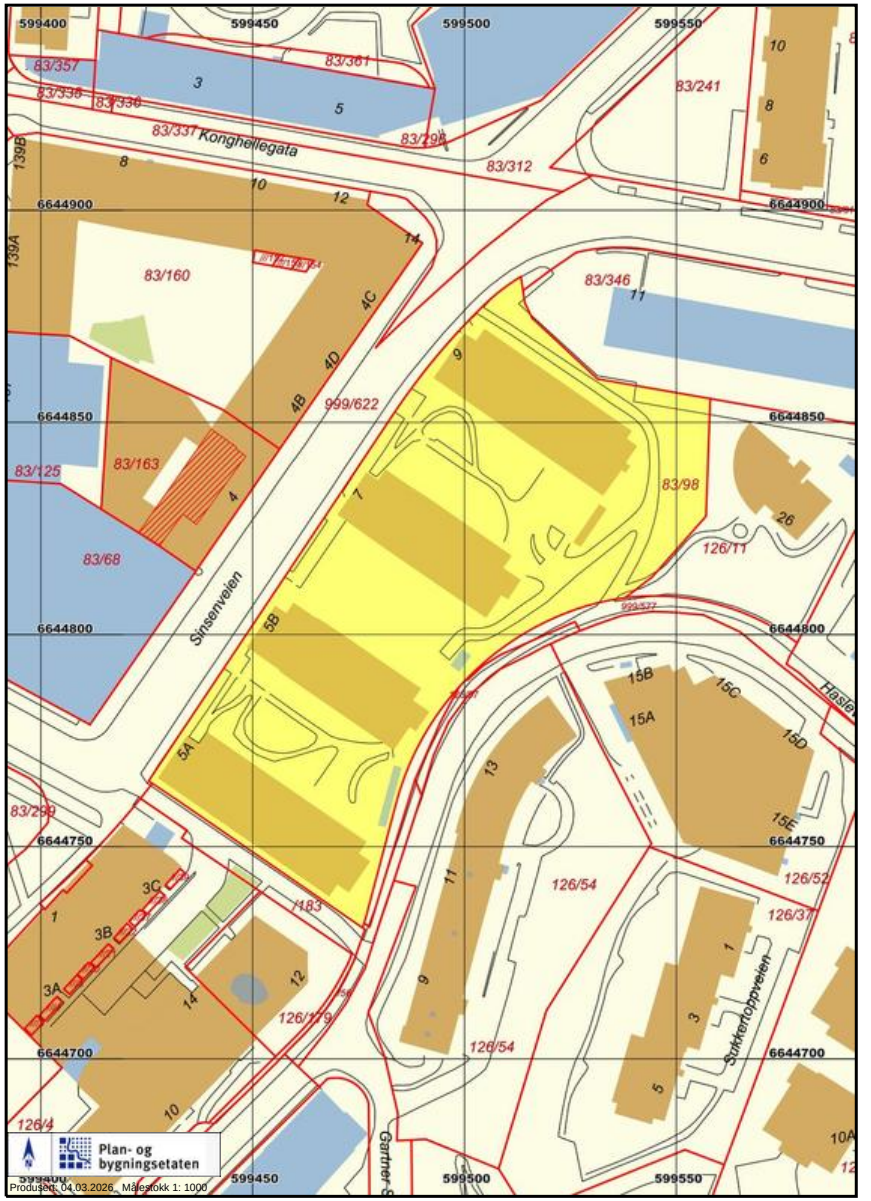
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

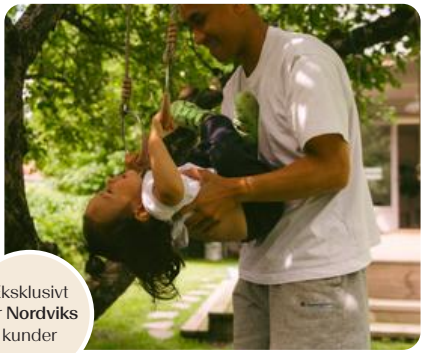
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0124/26

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sinsenveien 7 0572 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 83, bnr 98 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no