

Sinsenveien 5A



Velkommen til

Sinsenveien 5A



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Carl Berner/Rosenhoff

Lys og moderne 2-roms m hybel (Leieinnt kr. 12 000,-) - Sydvestvendt balkong - Felles takterrasse - Sentral beliggenhet

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	622 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 873 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 072,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2005

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

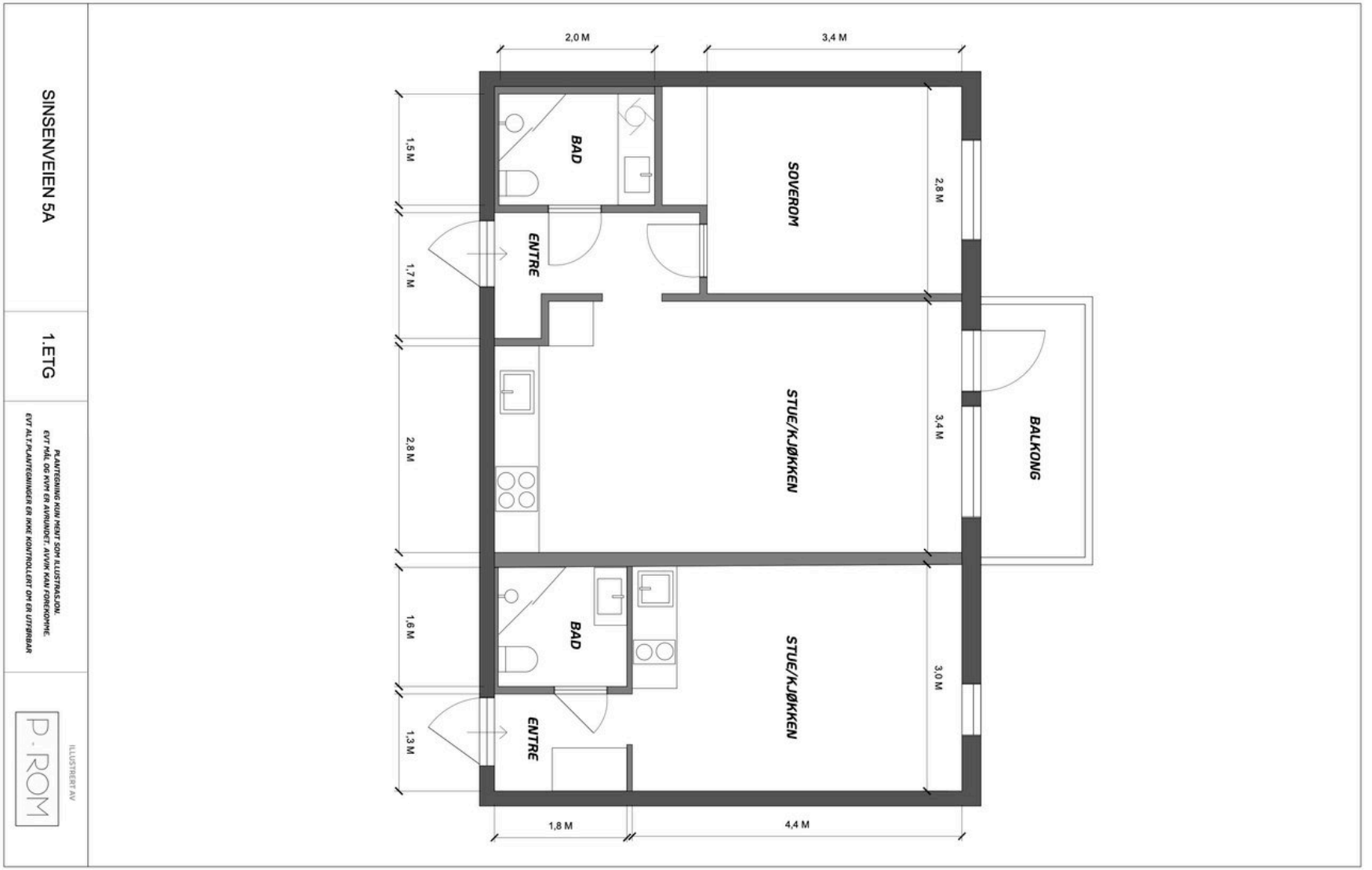
- Moderne og meget innbydende 2-roms med separat hybel med egen inngang, solrik balkong og sentral beliggenhet.

- Leiligheten er på 40 kvm og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenavdeling, soverom og bad. Hybelen er på 20 kvm og inneholder entré, åpen kjøkken- og stue samt bad.

- Sydvestvendt balkong på ca. 4,7 kvm.
- Høy 1. etasje
- ulighet for å åpne veggen mellom leilighetene slik at man får en fullverdig 3-roms
- Lagringsplass i stor bod rett over gangen
- Akto. varmtvann inkl.
- To store felles takterrasser som byr på flott utsikt over Oslo
- Garasjeanlegg i underetasjen hvor det tidvis er mulighet for leie/kjøp av gaesjeplass i privat regi
- Sentralt, men tilbaketrukket
- Kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og dagligvarehandel
- Ingen dok.avgift

Arealer og innhold

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



SINSENVEIEN 5A

1.ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV
P-ROM































Informasjon

Sinsenveien 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0253/25

Boligtype
Andelsleilighet

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

Selgere
Mats Tveter
Aisa Kristine Meisler Manneh

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
622 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 872 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 873 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 882 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Hybelen inneholder entré, kjøkken, stue og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på samme plan cirka 4,6 kvm.

Standard

- Hoveddel -

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Fra gangen er det god tilknytning til alle rom.

Åpen kjøkken-og stueløsning:
Lyst, moderne kjøkken med masse lagringsplass. Tidsriktig innredning med glatte, hvite fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som integrert komfyr, platetopp, ventilator over kokesone, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/ fryseskap. Selger opplyser at det er ny platetopp fra 2024. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med masse skap- og benkeplass. Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater, stilrene overflater og utgang til balkong. Det er plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Overflatene består av pen en-stavs laminat og lune fargevalg. Rommet har godt lysinnslipp fra store vindusflater og balkongdør, og en naturlig planløsning.

Dersom en skulle ønske så er det mulighet å åpne mellom hoveddel og hybel for å benytte hele leiligheten selv.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 4,7 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplantning.

Soverom:
Delikat soverom av god størrelse. På rommet er det rikelig med areal til dobbeltseng med tilhørende nattbord og innholdsrik garderobeløsning langs den ene veggen. Stort vindu sikrer godt med lys og luft. Soverommet er malt i en behagelig grønntone som passer godt med interiøret for øvrig.

Bad:
Tidløst og pent bad fra byggeår med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri, veggskap og speil på veggen med belysning. Det er

mekanisk avtrekk.
Overflater:
Gulv: En-stavs laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden er oppmålt til ca. 2,43 meter.

- Hybel på ca. 20 kvm. -

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, to soners platetopp, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Stue med plass til sofagruppe/seng og spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Badet har flislagte overflater og gulvvarme. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Det er mekanisk avtrekk.

Overflater består av gulv med tre-stavs parkett, malte vegg og himlinger.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet var nylig oppusset når vi flyttet inn, men har ingen informasjon utover det. Fikk beskjed om at det var utført av faglærte.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vi er usikre på om det er noe sopp på baderommet, dette kom muligens av at forrige eier hadde tettet igjen ventilasjon. Vi har fikset ventilasjonen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: tidligere eier hadde tettet inntakene i hovedlelighet, men disse har vi nå fikset opp igjen i. Så Ingen kjente feil.

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Hvis spørsmålet er om det er en separat del, så er det i utgangspunktet nei, den er en del av hovedleiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Hans Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/stål.
- Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Inngangsdører med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass samt plisègardin på mål.
- Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 4,7 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater hybel:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater vegger og himling hovedbad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv hoveddel:
Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

- Sanitærutstyr og innredning (bad hoveddel):
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Ventilasjon bad hoveddel:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Overflater vegger og himling bad hybel:
Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv hybel:
Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt hybel:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

- Sanitærutstyr og innredning bad hybel:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det sees ingen drensåpning under Wc som er et krav i dag på slike installasjoner.

Ventilasjon bad hybel:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vannledninger:
Det er irr på rør.

- Elektrisk anlegg:
Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad.

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. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 072,- pr. mnd.

Inkluderer: Akto. varmtvann, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader 1.971,-

A-kto VV-Vann Hybel 162,-

A-kto VV-Vann 324,-

Renter/avdrag 5.615,-

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

Avregning for varmtvann. Det er EcoGuard som avregner varmtvannet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Internett
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 504 751,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 019 004,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 237 andelsleiligheter.
- Carl Berner Terrasser Brlaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986841709, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune, gårds- og bruksnummer 83/98.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Borettslagets revisor er BDO AS.

Det er ikke sendt ut innkalling til årsmøte for 2025.

Fra årsmøte 2024:

Oppgradering av takterrasser

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at styret skulle utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud, som skulle legges frem for neste generalforsamling for endelig godkjenning. Vi har i løpet av året vært i kontakt med fere tilbydere, og har eter fere runder valgt å gå videre med tre entreprenører som har vært på stedlig befaring og git oss et prisoverslag på hva det vil koste å enten oppgradere eller rehabilitere de 10 takterrassene på totalt 1,200 kvm areal som er fordelt over Sinsenveien 5A, B, 7 og 9. Bakgrunnen for forslaget var som følger: Våre takterrasser fremstår i dag som lite attraktive, men med et stort potensial for å tilføre verdi og bokvalitet. Nye og rehabiliterte takterrasser hos våre nærmeste naboer gjør det hele enda mer påfallende. Løpende vedlikehold av ødelagte steinheller har også avdekket at dekke under hellene begynner å få større slitasjeskader. Det er per nå ingen skader på membran, men vi forventer at større vedlikehold uansett vil bli nødvendig i løpet av overskuelig fremtid. Vi står derfor ovenfor et valg der vi kan gjøre en større investering på kortere sikt, fremfor å ha løpende vedlikeholdskostnader og risiko for større skader i fremtiden. Ønsker dere at vi skal pusse opp/rehabilitere takterrassene? Vi minner om at det vil uansett påløpe kostnader for nødvendig vedlikehold som styret på sikt må iverksette for å opprettholde en forsvarlig drift av borettslaget. Prisen på rehabilitering/oppgradering kommer til å bli et sted mellom kr 2.000.000 og kr 15.000.000, avhengig av hvilken løsning og tilvalg som velges. Beløpet må lånefnansieres, og gi økt fellesgjeld, dersom vi velger et alternativ som overgår kun nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling

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

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

Nyt callinganlegg

Dagens callinganlegg i nr 5B, 7 og 9 er gammelt, tidvis ute av funksjon, og uten mulighet for å legge til nye beboere eller endre navn på ringeklokkene. Styret har set på fere mulige løsninger og foreslår installasjon av Unloc Doorbell i en

prøveperiode på 1 år. Unloc Doorbell fremkommer som det rimeligste alternativet til callinganlegg med video, samtidig som det fordelaktig kan monteres uten at eksisterende anlegg frakobles eller fernes. Etersom Unloc Doorbell er telefonbasert ferner dette behovet for demontering av eksisterende anlegg. Tilbudet på montering er uten bindingstid, og styret ønsker derfor å montere Unloc Doorbell i en prøveperiode på 1 år før det avgjøres om løsningen skal videreføres permanent eller om annen løsning er ønskelig. Ettersom borettslaget allerede har Unloc på alle ytterdører, og beboere har mulighet for å montere Unloc-lås i sine leilighetsdører, vil callinganlegg på samme platform/app fyte boretslaget i retning av et mer helhetlig nøkkelsystem. Unloc Doorbell fungerer slik at besøkende skanner en QR-kode ved inngangsdøren for å få opp liste over beboere. Beboer får oppringing med videooverføring på sin telefon og åpner døren direkte fra telefonen. Dersom beboer ikke har smartelefon vil beboer mota en vanlig telefonoppringning og kan taste 1 for å åpne døren.

Installasjonskostnaden er kroner 5 000 per oppgang og løpende driftskostnader er dereter 690,- per måned, per oppgang. For alle de 3 aktuelle blokkene gir dete en total installasjonskostnad på 15 000 og deretter 24 840,- i årlige driftskostnader. Kostnaden vil dekkes med boretslagets eksisterende midler. Demo av tjenesten kan sees på htps://unloc.app/no/doorbell.

Styrets innstilling:
Forslaget kommer fra styret og styret mener Unloc Doorbell er et godt og rimelig alternativ til dagens callinganlegg. Samtidig påpekes det at dagens anlegg vil bestå slik det nå er og Unloc Doorbell vil installeres i tillegg.
Forslag til vedtak: Unloc Doorbell installeres i blokk 5B, 7 og 9 for en prøveperiode på 1 år.

Ventilasjonsanlegg og energisparing

I mange av leilighetene er det i både stue og soverom luftventiler som er en del av ventilasjonssystemet. På vinteren er disse kilde til stort tap av varme. "Løsningen" per nå er at man må ha på varmovnen foran, slik at det skal sive mindre varmluft ut og for å holde temperaturen oppe. Dete er ikke en god løsning, verken økonomisk set for den enkelte eller for klimaet. På grunn av høye strømpriser er det nok mange som har forsøkt å dekke til ventilene for å holde varmen. Dete skaper problemer for naboleilighetene som får større trekk, samt at ventilasjonssystemet ikke får fungere som det skal i den enkelte leiligheten. I en tid med dyr strøm og økt fokus på energieffektivitet er dete noe man bør se nærmere på for å se om det fnnes andre mulige løsninger.

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

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

Styret har innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold. Neste store, planlagte, tiltak vil være impregnering av balkonger i 2025.
Fra ekstraordinært årsmøte 2025:

Finansiering av nye varmtvannsberedere
Borettslagets varmtvannsberedere har nådd sin forventede levetid og må skiftes ut snarlig grunnet hyppige feil og gjentagende reparasjonsbehov. Dete 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 utak 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 utak 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.

Rehabilitering av takterrasser
Under årsmøtet 2024 fkk styret innvilget en ramme på 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, til kvalitetssikring av tilbud og, om det ble set som nødvendig, innhente nye tilbud før styret skal legge frem endelig alternativt med spesifserte tilvalg på fremtidig generalforsamling.
Styret har siden den gang fåt 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.

En total rehabilitering av takterrasser vil havne i størrelsesordenen 10-15 millioner kroner og måte lånefnansieres. Dete 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 fortsat har fere års levetid før total rehabilitering er nødvendig ønsker styret å avslutte arbeidet med tilbudsprosessen før det påløper ytterligere kostnader.

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

Større vedlikehold og rehabilitering
2023 Nye varmtvannsmålere. Rehabilitering av flere ytterrdører. Reparasjon av heis i nr 7.
2022 Nytt callinganlegg fra Defigo
2020 AMS-målere, LED lys utskifting
2019 Salto adgangssystem
2015 Belysning i korridorene - LED lys
2015 Oppussing av garasjeanlegg
2015 Imprignering av balkonger
2015 Bytting av matter
2013 - 2014 Utskifting av heis - 4 stk

2011 Økning av vedlikeholdsfond
2010 Oppussing trappeoppganger/skiftet teppef
2010 Oppussing av trappeoppganger

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 622 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: HUS301-11491638 20
Type: A
Restsaldo: 43.581.112,-
Restløpetid: 16 år 3 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 4,60%

Lånenummer: HUS302-11491638 6
Type: A
Restsaldo: 22.796.577,-
Restløpetid: 11 år
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 4,60%

Lånenummer: HUS303-11491638 7
Type: A
Restsaldo: 74.457.891,-
Restløpetid: 12 år 3 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 4,60%

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

Lånenummer: HUS301-11491638 20
Restsaldo: 192.239,-
Kapitalkostnader: 1.406,-

Lånenummer: HUS302-11491638 6

Restsaldo: 100.558,-
Kapitalkostnader: 975,-

Lånenummer: HUS303-11491638 7
Restsaldo: 328.437,-
Kapitalkostnader: 2.936,-

Fellesformue

Kr 66 660,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 7 928 40710,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 6 178 751,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 375 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Sinsenveien 5A bor man i grønne og rolige omgivelser med Carl Berner, Rosenhoff og Rodeløkka som nærmeste nabo. Leiligheten er omringet av hyggelige friarealer som egner seg godt mennesker i alle aldere. Det er et veletablert og populært nabolag, i et attraktivt boligområde, med gangavstand til mange av byens fasiliteter.

Området har vært under større oppussing og det er gjort store forbedringer som har resultert i en flott bydel. Carl Berner, Rosenhoff og Rodeløkka er nærmeste nabo som tilbyr en rekke restauranter, barer og butikker. Carls "storstua på Carl Berners plass" er nesten 3000 kvm. med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst (https://www.carls.no/). Det er ellers kort vei til Grünerløkka med sitt yrende kulturliv, barer, restauranter, parker og shopping.

Flere matbutikker i området som blant annet Kiwi, Coop Mega og søndagsåpen Joker.

For den treningsglade er det kort vei til Fresh Fitness, Sats og Bare Trening.

Carl Berners Plass er et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken, og fra leiligheten er

det direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, OsloMet, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett med mer. Du vil med andre ord enkelt kunne ta deg rundt i hele sentrum. For eksempel tar T-banelinjen "Ringen" deg til BI Nydalen på 3 stopp og til UIO Blindern på 6 stopp. Fra Carl Berner kjører T-banelinjene 5. Rett ved har man også busslinje nummer 20, 21, 28 og 31, i tillegg til flybussen. 31-bussen går døgnet rundt! Trikkens linje 17 går også forbi Carl Berner. Se forøvrig www.ruter.no for mer info.

Akerselva er elva som renner fra Maridalen til Bjørvika. Her er det muligheter for lange jogge- og gåturer langs hele elven. Det ble for noen år tilbake startet et prosjekt med å pusse opp store deler av parkarealene rundt elven for å gi Oslo beboere et bredere tilbud. Bare noen hundre meter fra leiligheten er det opparbeidet to volleyballbaner til felles bruk for aktive i området.

Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Botanisk Hage er områdets fineste park. Populære Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna. Kort vei også til Ola Narr/Tøyenparken. Torshovparken er en nydelig park med mye liv på varme solskinnsdager. Grilling, ballspill og aktiviteter for unge og vokse arrangeres gjennom store deler av sommeren.

Ikke langt til Grünerløkka med sitt mangfold av mennesker, omgivelser og kultur. Olaf Ryes plass og Birkelunden er full av små og sjarmerende butikker, kaféer, restauranter og barer. Her er det et yrende folkeliv de fleste dager i uken med bruktmarked og matmarked på sommerhalvåret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.02.2007.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring - utarbeidelse av planforslag

Saksnr: 202550615
Saken gjelder: Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Boliger og næring

Pågående byggesaker
Trondheimsveien 132 - Etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies

Minde. Saksnummer 202206421

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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.

Andelsleiligheten er byggemeldt med egen hybel. Det fremgår av byggemeldte tegninger at det er dør mellom hybel og hoveddel, men denne er per nå tettet igjen. For at hybelen skal være godkjent må det være dør mellom hoveddel og hybeldel.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Andelsleiligheten er byggemeldt med egen hybel. Det fremgår av byggemeldte tegninger at det er dør mellom hybel og hoveddel, men denne er per nå tettet igjen. For at hybelen skal være godkjent må det være dør mellom hoveddel og hybeldel. 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt tidl. kunde av Nordvik) kr. 10 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-

Samlet skal selger betale kr. 133 894,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97641966

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Sinsenveien 5A

Sinsenveien 5A

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole		19 min
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km

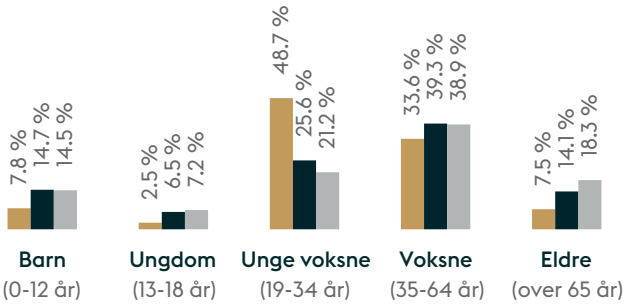
Offentlig transport

Carl Berners plass i Trondheim...	Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	2 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	4 min 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år)	67 barn	7 min 0.6 km

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 80/100

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
Mudo Gym Carl Berner	2 min
SATS Carl Berner	2 min

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 98
Andelsnummer 1

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



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2062

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Utkast

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tettet igjen åpning mot hybel fra opprinnelig løsning.

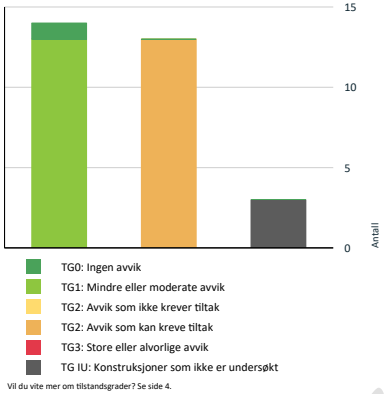
Utkast

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad- hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad -hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater hybel Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er irr på rør.

Noe misfarging på koblinger for rør sees. Normalt at dette kan oppstå i fuktige miljøer. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg med tiden.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles ppgang.

Våtrom > 1. Etasje > Bad- hoveddel > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad- hoveddel > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad- hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad- hoveddel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det sees ingen drensåpning under Wc som er et krav i dag på slike installasjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad- hoveddel > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad -hybel > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad -hybel > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad -hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad -hybel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det sees ingen drensåpning under Wc som er et krav i dag på slike installasjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad -hybel > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utkast

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Plisègardiner på mål i stuen.

TG 1 Dører

Inngangsdører med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass samt plisègardin på mål.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 4,7m2.
Rekkverk 1200mm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig, videre noe glipper mellom gulv og listverk. Vurdert innenfor tg1.

TG 2 Overflater hybel

Overflater består av gulv med 3 stavs parkett, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll av skjevheter utført i stue som viser cirka 14mm, soverom viser cirka 10mm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

TG IU Andre innvendige forhold

Garderobe på soverom med hengslede dører, selger innehar skyvedører lagret i bod hvis ønskelig.

Innredning som skap o.l, vurderes ikke på TG nivå jamfør dagens forskrift ved boligsalg.

Utkast

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder fra byggeår.

1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

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

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det sees ingen drensåpning under Wc som er et krav i dag på slike installasjoner.

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

1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD- HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

1. ETASJE > BAD -HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår.

1. ETASJE > BAD -HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

1. ETASJE > BAD -HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

1. ETASJE > BAD -HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

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

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter, det settes automatisk TG2 ved manglende papirer / dokumentasjon på membran. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt / membranen på badet om mulig.

Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.



1. ETASJE > BAD -HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Utstyr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det sees ingen drensåpning under Wc som er et krav i dag på slike installasjoner.

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

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD -HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD -HYBEL

TG kJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benk. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.
Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, to soners platetopp, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.
Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Tilgang til rørskap i himling på badene. Stoppekraner finnes også her. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Noe misfarging på koblinger for rør sees. Normalt at dette kan oppstå i fuktige miljøer. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftninger på et eldre røropplegg med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Koblinger fungerer på nåværende tidspunkt. Holdes under oppsyn for lekkasjer.





Hybel

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles ppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Branntekniske forhold

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Utkast

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

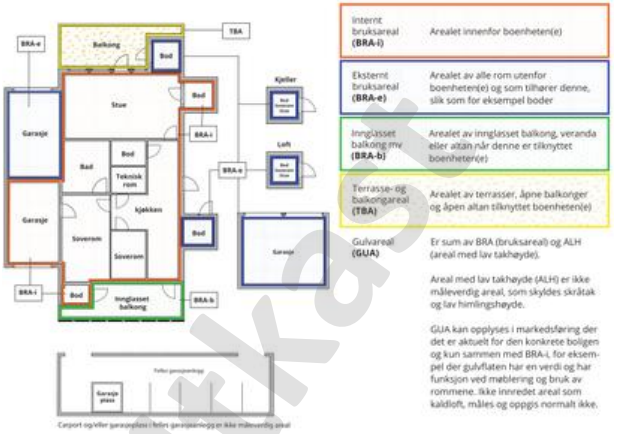
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad- hoveddel, Stue/kjøkken, Entré, Bad -hybel, Stue/kjøkken 2 hybel, Entré 2	Bod	

Kommentar

Bod på samme plan cirka 4,6m2.
Takhøyde cirka 2,43M.
Hybel utgjør cirka 20m2.
Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 4,7m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tettet igjen åpning mot hybel fra opprinnelig løsning.

Brannceller

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

Kommentar: Det er tettet igjen åpning mot hybel fra opprinnelig løsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle. En del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, er en selvstendig og uavhengig del av bygningen for øvrig og utgjør en egen boenhet. Ukjent hvordan branntetting som er utført. Ingen papirer foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utkast

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Aisa Kristine Meisler Manneh	Kunde
	Tveter Mats Herman Lundblad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sinsenveien 5 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Carl Berner Terrasser

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER	986841709			Manneh Aisa Kristine Meisler, Tveter Mats Herman Lundblad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Gnr 83 - Bnr 98
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Manneh, Aisa K Meisler	9578-5999-4-3623015	2025-05-30 17:28:15
Tveter, Mats H Lundblad	9578-5999-4-2627639	2025-05-30 17:24:17

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
30. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0253/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sinsenveien 5A, 0572 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Aisa Kristine Meisler Manneh, Mats Tveter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet var nylig oppusset når vi flyttet inn, men har ingen informasjon utover det. Fikk beskjed om at det var utført av faglærte

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Vi er usikre på om det er noe sopp på baderommet, dette kom muligens av at forrige eier hadde tettet igjen ventilasjon. Vi har fikset ventilasjonen.

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: tidligere eier hadde tettet inntakene i hovedlelighet, men disse har vi nå fikset opp igjen i. Så Ingen kjente feil

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hvis spørsmålet er om det er en separat del, så er det i utgangspunktet nei, den er en del av hovedleiligheten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0253/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tveter, Mats H Lundblad	**2025-05-30**	**Manneh, Aisa K Meisler**	**2025-05-30**

Identifikasjon

bankID Tveter, Mats H Lundblad

Identifikasjon

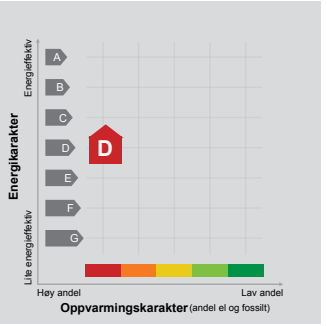
bankID Manneh, Aisa K Meisler

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sinsenveien 5A
Postnummer	0572
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81757127
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	Energiattest-2025-128502
Dato	30.05.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8563653 5546/1 03.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2025.

Boligselskap:	5546 Carl Berner Terrasser Brlaget
Organisasjonsnr:	986.841.709
Andelseier:	Mats Herman Lundblad Tveter Aisa Kristine Meisle Mann
Leieobjektnr:	1
Adresse:	Sinsenveien 5 A, 0572 OSLO
Andelsnummer:	1
Borettsinnskudd:	kr 559.700,–
Hjemmeside:	http://www.carlberner.net

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Avregning for varmtvann. Det er EcoGuard som avregner varmtvannet. Ved eierskifte er det viktig at man oversender målerstand til EcoGuard.
- Flere andelseiere har egen utleiedel (hybel) og noen har to hybler. (Det betales à-kto beløp for varmt vann pr hybel. Se avsnittet "Opplysninger om leiligheten".)
- Styret: styret@carlberner.net
- En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass, felleskostnader for plassen kommer i tillegg. Ved salg av garasjeplass, påløper det admingebyr. Ved eksternt salg av garasjen tilkommer et gebyr kr. 500,- til borettslaget i forbindelse med avklaring av forkjøpsrett.
- Garasje kan fritt leies ut både internt og eksternt.
- Dersom selger har bruksrett til garasje, bes megler gi beskjed om garasjen skal følge boligen ev. om den skal selges separat samtidig som melding om salg av boligen sendes forretningsfører. Det er forkjøpsrett når garasje selges separat.
- Mulighet for leie av bod.
- Opphevet klausul om 35-års aldersgrense.
- Fraviker ikke bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven.
- Internett er ikke inkludert. Kan selv bestille 1gb fibernettlinje hos NextGenTel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS301-11491638 20	A	43.581.112,-	16 år 3 md.	4		Flyt	4,60%
* HUS302-11491638 6	A	22.796.577,-	11 år	4		Flyt	4,60%
* HUS303-11491638 7	A	74.457.891,-	12 år 3 md.	4		Flyt	4,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.072,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.971,-
A-kto VV-Vann Hybel	162,-
A-kto VV-Vann	324,-
Renter/avdrag	5.615,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.298,-	29.852,-	66.660,-	636.064,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS301-11491638 20	192.239,-	1.406,-
* HUS302-11491638 6	100.558,-	975,-
* HUS303-11491638 7	328.437,-	2.936,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 622.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mathias Iversen Sinsenveien 7, 572 OSLO, e-post: styret@carlberner.net.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ **har oppdragsansvarlig:**

_____ **formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.**

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5546
Carl Berner Terrasser Brlaget

Velkommen til årsmøte i Carl Berner Terrasser Brlaget

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. juni kl. 16:00 og lukker 30. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5546

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppgradering av takterrasser
6. Nytt callinganlegg
7. Montering av solcellepanel
8. Ventilasjonsanlegg og energisparing
9. Fjerning av grantre i uterom
10. Seksjonering av andel 202.
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Carl Berner Terrasser Brlaget

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Bull Hove og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport.pdf

Sak 5

Oppgradering av takterrasser

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

- For Oppgradering av takterrasser
- Mot Oppgradering av takterrasser

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

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

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

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

Sak 6

Nytt callinganlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Kostnaden vil dekkes med borettslagets eksisterende midler.

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

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

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

Sak 7

Montering av solcellepanel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Ventilasjonsanlegg og energisparing

Forslag fremmet av:
Gine Alida Ellingsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fjerning av grantre i uterom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om fjerning av grantre.

Forslag til vedtak

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

Sak 10

Seksjonering av andel 202.

Forslag fremmet av:
Kristin Berggren

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme et ønske om å seksjonere min andel 202 i Sinsenveien 9. Det er en 40+20 m²-løsning, hvor hybelen leies ut pr dags dato, men som jeg ønsker å selge på sikt.

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

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

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

Andel 202: 40 kvadratmeter, Sinsenveien 9,
Ny andel: 20 kvadratmeter, Sinsenveien 9 .

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, tilsvarende som for våre eksisterende andeler på 40 og 20 kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 4200 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 105.000 kroner, som faktureres andel

202. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 202. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel viderefaktureres.

Styrets innstilling

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn- og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierne klarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 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. Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdig for andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig 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 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Godtgjørelse for valgkomite kr 6.000,-.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Styremedlem: Karina Lindin - Sinsenveien 7 (På valg)

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

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

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

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

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

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

Om valgkomiteens arbeid:

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

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

Kandidatene er:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

John Ommund Syvertsen

Valgkomiteens innstilling:

Karina Lindin innstilles som styremedlem

John Ommund Syvertsen innstilles som styremedlem

Arnt Olav Foseide innstilles som varamedlem

Mashal Hussain innstilles som varamedlem

Anette Schneider innstilles som varamedlem

Sigurd Wathne innstilles som varamedlem

Om kandidatene:

Arnt Olav Foseide:

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

Mashal Hussain:

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

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

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

Karina Lindin:

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

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

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

John Ommund Syvertsen:

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- John Ommund Syvertsen
- Karina Lindin

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

- Anette Schneider
- Arnt Olav Foseide
- Mashal Hussain
- Sigurd Wathne

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Iversen	Sinsenveien 7
Styremedlem	Stein-Helge Eide	Sinsenveien 7
Styremedlem	Karina Lindin	Sinsenveien 7
Styremedlem	William Magnor	Sinsenveien 5 A
Styremedlem	Sindre Vaseng Skaldehaug	Sinsenveien 9
Varamedlem	Jonas Blavik Bjørnes	Sinsenveien 9
Varamedlem	Anette Schneider	Sinsenveien 5 B
Varamedlem	Henry Tran	Sinsenveien 5 B
Varamedlem	Sigurd Nygaard Wathne	Sinsenveien 5 A

Generelle opplysninger om Carl Berner Terrasser Brlaget
Borettslaget består av 237 andelsleiligheter.
Carl Berner Terrasser Brlaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986841709, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 98

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

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

Styret har gjennom det siste året jobbet med flere store prosjekter:
På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å installere varmepumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva. (se sak 7 i årsrapporten for 2023). Dette vedtaket har ikke blitt gjennomført, grunnet at prosjektet viste seg å bli betraktelig mye dyrere enn den vedtatte kostnadsrammen, i tillegg til at vi har møtt på flere tekniske hindringer. Under følger en detaljert redegjørelse.

Da innkallingen til årsmøtet 2023 ble skrevet forelå det ikke et konkret tilbud på varmepumpesentral, men et estimat på 2 006 250,- inkl. mva. basert på en energianalyse utført av Energihuset. På samme tid som årsmøtet 2023 ble avholdt mottok styret et tilbud fra NeoTemp, og deres medleverandør Varmesystemer AS, på 2 495 000,- inkl. mva. På årsmøtet 2023 ble det også vedtatt "Øvrig Energioptimalisering", ref. sak 8, som innebar "Forbedret energimåling og styring for varmekabler, taksluk og oppvarming i fellesområder" og "Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg ved garasjeport". Disse tiltakene var, slik de var fremlagt, avhengige av en varmepumpesentral for å bli gjennomført. Styret tok derfor kontakt med NeoTemp, etter årsmøtet 2023, for å få et oppdatert tilbud som også inkluderte de to ekstra tiltakene i sak 8 da styret var i den oppfatning at man kunne reduserer totalkostnaden ved å gjøre alt under samme prosjekt.

NeoTemp og medleverandør Varmesystemer AS kom i september 2023 tilbake med et revidert tilbud. Dette var på 3 470 275,- for varmepumpesentralene, uten de ekstra tiltakene fra sak 8. Det reviderte tilbudet utgjorde en prisøkning på omtrent 40% og var nesten en million kroner høyere enn den vedtatte kostnadsrammen. På grunn av økningen i kostnad og omfang besluttet styret å engasjere OBOS Prosjekt for å få tilbudet gjennomgått av fagkyndige, i tillegg til innhenting av flere tilbud. Etter befaringen i borettslaget oktober 2023 anbefalte OBOS Prosjekt å gjennomføre en grundigere kravspesifikasjon av prosjektet før flere tilbud skulle innhentes.

Ved utgangen av oktober 2023 ble styret kjent med at personen som hadde utført energianalysen fra Energihuset er den samme personen som nå er selger i NeoTemp, og som har utarbeidet tilbudet deres. Vedkommende hadde sluttet i Energihuset og skulle begynne i NeoTemp da energianalysen ble gjennomført, og utregningen gjort av Energihuset var basert på effektivitetsgrad og spesifikasjoner på NeoTemps varmepumpesentral. Energihuset ble opprinnelig engasjert som en uavhengig rådgiver for å anbefale energibesparende tiltak. Energianalysen vurderte energibesparelse opp mot kostnadene for hvert av de foreslåtte tiltakene. I denne situasjonen var det vanskelig for styret å se på energianalysen som uavhengig, og Energihuset ble derfor kontaktet om saken. Energihuset valgte å sende en ny person på befaring, gjennomgå eksisterende beregningsgrunnlag og revidere energianalysen, for egen kostnad. Befaring ble gjennomført, og i januar 2024 kom Energihuset tilbake med en revidert energianalyse der den estimerte kostnaden for varmepumpesentral ble økt til 3 500 000,- inkl. mva, altså 74% høyere enn forrige estimat. Estimatet for energibesparelse var også noe redusert. Ut ifra den reviderte energianalysen ser likevel prosjektet lønnsomt ut, med en nedbetalingstid på 2,6 til 5,7 år med en strømpris på hhv. 170 og 50 øre/kWh.

Basert på de oppdaterte lønnsomhetsberegningene i energianalysen besluttet styret å engasjere OBOS Prosjekt for å utarbeide en beskrivelse av prosjektet, samt innhenting og vurdering av tilbud fra flere leverandører, inkludert NeoTemp, som skulle legges frem på årsmøtet 2024. OBOS Prosjekt ble engasjert ved månedsskiftet januar-februar 2024.

Gjennom befaringer, møter med leverandører og ytterligere gjennomgang av tilbud fra NeoTemp har det blitt avdekket flere tekniske utfordringer. NeoTemp sitt tilbud, og rapporten fra Energihuset, tar utgangspunkt i å plassere varmepumper inne i garasjene. Dette skulle gi meget god energieffektivitet ved å utnytte den høye grunntemperaturen i garasjen, samt gi fordelen av tørrere luft i garasjene. OBOS Prosjekt var i kontakt med andre leverandører som ikke ønsket å gi tilbud på tilsvarende løsning, da de mente at varmepumpene ikke kunne stå i garasjen grunnet for lav lufttilførsel. For lav lufttilførsel kan føre til kuldegrader i garasjen på vinterstid og medfølgende skade på blant annet rørsystem. OBOS Prosjekt har rådet oss til å ikke plassere utedelene utenfor byggene på grunn av støy, noe som er bekreftet av andre leverandører som har vært på befaring. Andre leverandører har ikke ønsket å gi tilbud på varmepumpesentral på grunn av de tekniske utfordringene nevnt over og Neotemp har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på at deres utendørssentral vil holde et akseptabelt støynivå. Styret besluttet derfor, i samråd med OBOS Prosjekt, å få gjennomført en måling av luftgjennomstrømning i garasjen. Denne målingen ble gjennomført i april 2024 og viste at tilførselen av luft var for lav til installering av skissert varmepumpeanlegg. Det undersøkes per nå om varmepumpene likevel kan plasseres utendørs, men det sees på som lite trolig.

OBOS Prosjekt har anbefalt oss å innhente tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann, som en alternativ og fullgod løsning, og dette arbeidet er i gang. En slik løsning gir normalt omtrent samme besparelse og et anlegg med lenger levetid, men kostnad er normalt noe høyere. Styret og våre rådgivere har allerede innhentet to tilbud på denne løsningen og vil fortsette arbeidet med kvalitetssikring av tilbudene. Når en anbefalt løsning er klar, kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling. Styret er i den oppfatning at vi nå er på vei mot en løsning som både gir god energieffektivitet og er godt egnet til vårt borettslag.
Som følge av at varmepumpesentral ikke er montert har det heller ikke vært mulig å montere vannbårent snøsmelteanlegg i garasjeanlegg, men det ble før vinteren montert ny, kostnadsbesparende, styring av eksisterende anlegg i begge garasjeinnkjøringer.
Det ble også under forrige årsmøte vedtatt investering i ny sykkelbod med adgangskontroll, forutsatt innvilget støtte på 20% fra Oslo kommune. Styret innhentet tilbud på dette, men ved søknad hadde Oslo kommune brukt opp tilskuddsrammen for 2023 og tilskuddsordningen er i dag avviklet.
I forbindelse med oppsigelse av Telia, som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2023 har styret forlenget den eksisterende avtalen med NextGentel som gir beboere mulighet for å installere fibernett uten installasjonskostnad til 199,- per måned.
Annet vedlikehold av en viss betydning inkluderer blant annet rehabilitering av flere ytterdører grunnet rustskader, større vedlikeholdsarbeid av grøntområder, samt en omfattende reparasjon av heis i nr 7. Røykvarslere nærmer seg behov for utskiftning iht. leverandør- og myndighetsanbefaling og styret startet i vår utredning av nytt brannvarslingssystem og innhenting av tilbud.
Styret har også gjennomgått borettslagets løpende avtaler i forsøk på å kutte kostnader og har blant annet som følge av forhandling og bytte av forsikringsleverandør redusert kostnader med 171 900 kroner.

MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID
Styret har hatt 9 styremøter det siste året. Ut over dette har styret kontinuerlig samarbeidet om den løpende driften gjennom mer uformelle kanaler. Styret har også hatt utstrakt møtevirksomhet med borettslagets samarbeidspartnere og leverandører. Styret har i løpet av høsten 2023 samarbeidet med forretningsfører for utarbeidelse av budsjett for 2024.

Styret har godkjent 20 nye andelseiere i løpet av 2023.
Det har vært meldt inn to bygningsskader på borettslagets forsikring, en påkjørsel av garasjeport samt lekkasje i en leilighet som førte til omfattende skader også videre nedover i bygningsmassen i nr. 9. Skadene er nå utbedret. Ellers har det vært flere tilfeller av tagging på utsiden av bygget og uvedkommende som har frekventert i både garasjeområde og på takterrasser, som igjen har resultert i både tyveri og hærverk. Styret vil minne om at beboere ikke må slippe fremmede inn i garasje eller inngangsdør.

Styret har i løpet av kalenderåret 2023 mottatt og behandlet ca. 700 henvendelser til styret@carlberner.net , ca. 600 beboerhenvendelser via Vibbo, samt et hundretalls telefonhenvendelser. Styret ønsker fremover at alle beboere benytter seg av Vibbo som primær kanal for henvendelser til styret. Dette forenkler oppfølging og gir redusert svartid. Styret har gjennom 2023 også kontrollert og betalt 256 fakturaer på borettslagets vegne.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV
Styret har innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold. Neste store, planlagte, tiltak vil være impregnering av balkonger i 2025.

UTLEIEBODER
Borettslaget har nå 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Det har de siste årene vært stabilt høyt belegg på 90-100 %. Det er også tillatt for leietakere (hybelboere) å leie/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. Det har i 2023 også vært noen problemer med callinganlegg i 5B, 7 og 9 og styret har utredet mulighet for nytt anlegg og legger frem forslag for generalforsamlingen. Det er også montert nye mottakere i garasjeanlegget slik at det kan bestilles bedre og rimeligere portåpnere av andelseiere med garasjeplass.

LADEMULIGHET FOR EL-BIL
Borettslaget har fått installert spredningsnett for EL-biler. Eierne til bruksretten for garasjeplassene har fra og med sent høst 2015 hatt mulighet til å bestille egne lademuligheter fra Lefdal installasjon AS, selskapet som har ansvaret for borettslagets elektriske anlegg. Eier av bruksrett må selv dekke alle omkostninger ved installasjon. Borettslaget har lagt opp internmålere for nåværende og fremtidige elbilladere, for enkel avlesning av forbruk. Forbruk faktureres etterskuddsvis per år. Borettslaget har per i dag

ingen mulighet for «intelligent» strømbruk. Det vil si at vi ikke har begrensninger på effekttopper og vi har ingen mulighet til å differensiere garasjeplasseiernes kWh-pris avhengig av når på døgnet eller året forbruket skjer. Styret har startet innhenting av tilbud på ny infrastruktur til elbillading, som blant annet forenkler og reduserer kostnader for installasjon av elbillader og muliggjør systemlading. Det hentes inn flere tilbud, og det ses samtidig på mulighet for flåtestyringsløsning for lastbalansering slik at man kan kutte effekttopper og digitalisere måleravlesning.

HEISANLEGGET
Heisanleggets driftsstabilitet er sterkt påvirket av beboernes bruk av heisene. Det har blitt gjennomført større arbeid på heisen i nr. 7 i grunnet slitasje, og det har vært 1 driftsstans grunnet hærverk i 2023. Mesteparten av arbeidet på heisene har vært dekket av borettslagets serviceavtale, men borettslaget har hatt ekstraordinære reparasjon- / utrykningskostnader på kr 8 233,-. Ellers har det vært noen heisstanser i flere oppganger grunnet fastkilte fremmedlegemer som søppel og grus i sporet til heisdøren, men vaktmester er kurset i restarting av heisene, og dette, samt rengjøring av dørspor, har som regel vært tilstrekkelig til å få heisene i gang igjen.

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

Avtrekksvifter
Avtrekksviftene i ventilasjonsanlegget begynner å bli gamle, og det har ført til mye vedlikehold og utskiftning av enkeltvifter det siste året. Bytte av vifter enkeltvis er svært dyrt, og styret vil i samråd med kyndige vurdere innhenting av tilbud på utskifting av samtlige vifter. Avhengig av behov, kostnad og omfang er dette en sak som vil legges frem for generalforsamling i 2025

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Carl Berner Terrasser Brlaget.

Lån
Carl Berner Terrasser Brlaget har lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Styret har vedtok å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.24.
Bakgrunnen for endringen var varslede økninger i kommunale avgifter, økt forsikringspremie og at vi må ta høyde for den generelle prisstigningen i samfunnet som berører alle våre innleide tjenester og utgifter.

Grunnet økt lånerente på borettslagets gjeld økte vi innkreving for avdrag/renter med 15% fra 01.01.2024. Rentene økte betraktelig gjennom 2023 og ny innkreving er justert til faktisk terminkostnad for 2024. Skulle rentene synke vil styret redusere denne innkrevingen tilsvarende.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: YYEI4-ESSES-4EIGU-675AJ-H5SK3-2S36S

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: YYEI4-ESSES-4EIGU-675AJ-H5SK3-2S36S

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
2024-06-07 12:02:45 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YYEJ4-ESSE5-4EIGU-675AJ-HS5K3-25365

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 499 217**	**10 585 480**	**11 499 217**	**10 879 853**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 928 407	10 624 283	10 643 377	6 178 751
Tilbakeføring av avskrivning	17	35 775	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-214 650	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-8 146 950	-9 689 393	-10 629 000	-9 591 000
Endring i depositum gjennom året	22	7 000	6 000	7 000	7 000
Innsk. øremerk. bankkto		-228 946	-27 154	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-619 364**	**913 736**	**21 377**	**-3 405 249**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 879 853**	**11 499 217**	**11 520 594**	**7 474 604**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 757 327	12 906 468
Kortsiktig gjeld	-1 877 474	-1 407 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 879 853**	**11 499 217**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 159 908	18 152 928	18 849 000	20 638 374
Vaskeri	10	107 780	67 060	65 000	6 500
Garasjer	11	394 345	435 375	351 000	351 000
Utleieboder	12	277 400	269 650	319 000	319 000
Andre inntekter	3	3 121	5 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 942 554**	**18 930 113**	**19 584 000**	**21 373 374**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 582	-52 763	-60 500	-60 500
Styrehonorar	5	-381 711	-368 803	-424 123	-430 123
Avskrivninger	17	-35 775	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 541	-19 390	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-5 400	-5 400	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-254 304	-244 490	-260 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-75 632	-351 912	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 101 571	-1 059 656	-800 000	-4 250 000
Forsikringer		-672 537	-623 832	-714 000	-745 000
Kommunale avgifter	9	-2 108 255	-1 388 196	-1 498 000	-1 690 000
Vaskeri	10	0	-78 437	-65 000	-80 000
Garasjer	11	-316 698	-487 343	-351 000	-100 000
Utleieboder	12	-3 684	-9 170	0	0
Energi/fyring		-5 762	-428 454	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 367	-272 257	-311 000	-80 000
Andre driftskostnader	13	-1 240 311	-1 146 191	-1 290 000	-1 325 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 637 129**	**-6 536 293**	**-6 349 623**	**-9 666 623**
DRIFTSRESULTAT		**12 305 424**	**12 393 820**	**13 234 377**	**11 706 751**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	437 474	169 408	110 000	150 000
Finanskostnader	15	-4 814 492	-1 938 945	-2 701 000	-5 678 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 377 018**	**-1 769 537**	**-2 591 000**	**-5 528 000**
ÅRSRESULTAT		**7 928 407**	**10 624 283**	**10 643 377**	**6 178 751**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 928 407	10 624 283		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	331 258 776	331 258 776
Tomt		58 352 000	58 352 000
Andre varige driftsmidler	17	8 178 879	8 000 005
Øremerkede bankinnskudd	25	2 993 244	2 764 298
SUM ANLEGGSMIDLER		**400 782 899**	**400 375 079**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	18	3 282	305
Forskuddsbetalte kostnader		250 884	238 974
Andre kortsiktige fordringer	19	62 955	76 080
Energiavregning		0	66 417
Driftskonto OBOS-banken		1 592 035	1 962 088
Sparekonto OBOS-banken III		10 848 171	10 562 604
SUM OMLØPSMIDLER		**12 757 327**	**12 906 468**
SUM EIENDELER		**413 540 225**	**413 281 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 237*100		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		135 190 196	127 261 789
SUM EGENKAPITAL		**135 213 896**	**127 285 489**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	151 740 955	159 887 906
Borettsinnskudd	21	116 613 900	116 613 900
Annen langsiktig gjeld	22	8 094 000	8 087 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**276 448 855**	**284 588 806**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		547 799	451 525
Påløpte renter		498 792	235 847

Påløpte avdrag		643 020	719 879
Energiavregning	23	187 864	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 877 474**	**1 407 251**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**413 540 225**	**413 281 546**
Pantstillelse	24	560 741 995	560 741 995
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2024
Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

Mathias Iversen/s/ Stein-Helge Eide/s/ Karina Lindin/s/

William Magnor/s/ Sindre Vaseng Skaldehaug/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 873 740
Renter/avdrag	13 284 504
Eiendomsskatt	1 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 159 908**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg filter	3 121
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 121**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 647
Overført garasjeregnskapet	6 065
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 582**

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 2022/2023, og er på kr 424 123.
Kr 42 412 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 727.
Kr 1 186 av revisjonshonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 205
OBOS Prosjekt AS	-9 302
Fornebu Forvaltning AS	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-75 632**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-142 951
Drift/vedlikehold VVS	-544 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-235 451
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 034
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 101 571**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 757
Vann- og avløpsavgift	-1 152 998
Renovasjonsavgift	-953 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 108 255**

NOTE: 10
VASKERI

Vaskeriinntekter	107 780
Rep./vedlikehold	0

RESULTAT VASKERI	**107 780**

NOTE: 11
GARASJER
INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	351 120
Strømforbruk, elbil	43 225
SUM INNTEKTER GARASJER	**394 345**

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-30 612
Drift/vedl.hold	-79 107
Lønninger	-49 077
Administrasjon	-14 570
Elektrisk energi	-29 127
Strømforbruk, elbil	-45 120
Vakthold	-15 085
Vaktmester	-54 000
SUM KOSTNADER GARASJER	**-316 698**
SUM GARASJER	**77 647**

NOTE: 12
UTLEIEBODER

Inntekter utleieboder	277 400
Drift/vedl.hold	-3 684
Resultat utleieboder	**273 716**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 973
Container	-63 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 165
Lyspærer og sikringer	-2 465
Vaktmestertjenester	-316 736
Vakthold	-286 620
Renhold ved firmaer	-464 559
Snørydding	-58 138
Andre fremmede tjenester	-11 179
Trykksaker	-1 043
Andre kontorkostnader	-17 296
Porto	-9 540
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-1 128
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 240 311**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	363 478
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 799
SUM FINANSINNTEKTER	**437 474**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Husbanken, dellån 1	-1 451 039
Husbanken, dellån 2	-797 281
Husbanken, dellån 3	-2 564 247
Andre rentekostnader	-1 925
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 814 492**

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 2014	48 436	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-48 435	
		0
Kameraanlegg, nytt i 2023		
Tilgang 2023	214 650	
Avskrevet i år	-35 775	
		178 875
VVS - Teknisk anlegg		
Tilgang 2015	47 445	

Avskrevet tidligere	-47 444	
		1
Andre bygninger		
Kostpris	515 154	
Avskrevet tidligere	-515 153	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	8 000 000	
		8 000 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 178 879**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-35 775**

NOTE: 18
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	14 007
Avsatt for tap på krav	-10 725
SUM KUNDEFORDRINGER	**3 282**

NOTE: 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil, avregning strømforbruk	45 120
Vaskeriinntekter	17 835
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**62 955**

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, dellån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-79 275 165	
Nedbetalt tidligere	31 301 585	
Nedbetalt i år	1 907 050	
		-46 066 530
Husbanken, dellån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-52 843 020	
Nedbetalt tidligere	26 244 112	
Nedbetalt i år	1 611 715	
		-24 987 193
Husbanken, dellån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2011	-133 374 590	
Nedbetalt tidligere	48 059 172	
Nedbetalt i år	4 628 186	
		-80 687 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-151 740 955**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum nøkler, utleiboder	-94 000
Andre innskudd	-8 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-8 094 000**

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 2023	1 124 443

SUM KOSTNADER	**1 124 443**
Uoppgjorte avregninger 2022	31839
Uoppgjorte avregninger 2021	-19 467
Uoppgjorte avregninger 2020	-2 759
SUM ENERGIAVREGNING	**-187 864**

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

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

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

Borettsinnskudd	116 613 900
Pantelån	151 740 955
Påløpte avdrag	643 020
TOTALT	**268 997 875**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Vedlikeholdsfond	1 967 234
Garasjefond	1 026 010
Sum øremerkede bankinnskudd	**2 993 244**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8863556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Meldt til styret ved skade, så tar vi det videre.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye varmtvannsmålere. Rehabilitering av flere ytterdører. Reparasjon av heis i nr 7.	Alle boenheter har fått nye digitale varmtvannsmålere fra Ecoguard
2022	Nytt callinganlegg fra Defigo	
2020	AMS-målere, LED lys utskifting	Alle andeler har fått individuell tilkobling til strømnettet med nye AMS-målere. Samtlige LED-lys fra 2015 er utskiftet.
2019	Salto adgangssystem	Skallsikring garasjer og blokker, samt sikring av samtlige bodrom og vaskerom.
2015	Belysning i korridorene - LED lys	
2015	Oppussing av garasjeanlegg	Nytt asfaltbelegg
2015	Imprignering av balkonger	
2015	Bytting av matter	
2013 - 2014	Utskifting av heis - 4 stk	Stipulert kostnad kr 1 700 000
2011	Økning av vedlikeholdsfond	generalforsamlingen vedtok 9. mars 2011 å gi styret fullmakt til å øke vedlekiholdsfondet med 3-4 mnok i løpet av de kommende fire år. Dette for å bygge opp midler til antatt vedlikeholdsbehov om ca 5 år.
2010 - 2010	Oppussing trappeoppganger/skiftet teppef	
2010	Oppussing av trappeoppganger	Trappeoppganger ble pusset opp samt at nye teppefliser ble lagt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.24
Selskapsnummer: 5546 **Selskapsnavn:** Carl Berner Terrasser Brlaget

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Bull Hove 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 Oppgradering av takterrasser

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

☐ For oppgradering av takterrasser

☐ Mot oppgradering av takterrasser

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

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

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

Sak 6 Nytt callinganlegg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Montering av solcellepanel

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ventilasjonsanlegg og energisparing

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fjerning av grantre i uterom

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Seksjonering av andel 202.

Seksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ John Ommund Syvertsen

☐ Karina Lindin

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Anette Schneider

☐ Arnt Olav Foseide

☐ Mashal Hussain

☐ Sigurd Wathne

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Carl Berner Terrasser Brlaget

Organisasjonsnummer: 986841709
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 16:00 til 30. juni kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 101.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 77
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Håkon Bull Hove og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 79
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 81
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 74
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 27
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppgradering av takterrasser

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

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

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

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Transaksjon 09222115557821473133 Signert SKS2, HBH, PSML

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Ramme på kr 5.000.000 eks mva til enkel oppgradering og vedlikehold. Dette forslaget innebærer fjerning av takheller, legge ny membran og montering av terrassebord som erstatning for dagens steinheller.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Ramme på kr 15.000.000 eks mva. til en total rehabilitering. Dette alternativet innebærer at at alle terrassene rives ned til bærende betong før de bygges opp igjen med ny membran, vedlikeholdsfrie terrassebord som erstatning for dagens steinheller samt utskiftning av dagens rekkverk med glassrekkverk.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **50**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall stemmer for vedtak 3: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nytt callinganlegg

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

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

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

Kostnaden vil dekkes med borettslagets eksisterende midler.

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Montering av solcellepanel

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Ventilasjonsanlegg og energisparing

Fremmet av: Gine Alida Ellingsen

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerning av grantre i uterom

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

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget om fjerning av grantre.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Seksjonering av andel 202.

Fremmet av: Kristin Berggren

Jeg ønsker å fremme et ønske om å seksjonere min andel 202 i Sinsenveien 9. Det er en 40+20 m²-løsning, hvor hybelen leies ut pr dags dato, men som jeg ønsker å selge på sikt.

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

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

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

Andel 202: 40 kvadratmeter, Sinsenveien 9,
Ny andel: 20 kvadratmeter, Sinsenveien 9 .

Felleskostnader, borettsinnskudd og fellesgjeld vil etter seksjonering fordeles på de to enhetene, tilsvarende som for våre eksisterende andeler på 40 og 20 kvadratmeter. En forutsetning for seksjonering er at andelseier får kjøpe en av borettslagets utleieboder. Styret har lagt til grunn en årlig utleieverdi på 4200 kroner, og en kapitaliseringsrente på 4%. Av dette beregnes en kjøpesum til 105.000 kroner, som faktureres andel 202. Øvrige, nødvendige kostnader tilknyttet seksjoneringen dekkes av andel 202. Dette inkluderer blant annet (ikke uttømmende) ny postkasse, nye nøkkelbrikker, påløpte administrative omkostninger, etablering av egen strømmåler for hybeldel. Dersom forslaget godkjennes, vil andelseier ha to år på seg til å gjennomføre seksjonering før godkjenningen løper ut. Dersom seksjonering ikke gjennomføres, bortfaller også avtale om kjøp av bod. Faktiske, påløpte kostnader for borettslaget vil likevel videreFaktureres.

Styrets innstilling

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn- og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierne klarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 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. Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdig for andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig 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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for valgkomite kr 6.000,-.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Styremedlem: Karina Lindin - Sinsenveien 7 (På valg)

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

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

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

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

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

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

Om valgkomiteens arbeid:

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

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

Kandidatene er:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

John Ommund Syvertsen

Valgkomiteens innstilling:

Karina Lindin innstilles som styremedlem

John Ommund Syvertsen innstilles som styremedlem

Arnt Olav Foseide innstilles som varamedlem

Mashal Hussain innstilles som varamedlem

Anette Schneider innstilles som varamedlem

Sigurd Wathne innstilles som varamedlem

Om kandidatene:

Arnt Olav Foseide:

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

Mashal Hussain:

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

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

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

Karina Lindin:

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

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

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

John Ommund Syvertsen:

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

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

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

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

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karina Lindin (46 stemmer)

John Ommund Syvertsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Olav Foseide
Mashal Hussain
Karina Lindin
John Ommund Syvertsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arnt Olav Foseide (35 stemmer)
Mashal Hussain (43 stemmer)
Anette Schneider (40 stemmer)
Sigurd Wathne (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arnt Olav Foseide
Mashal Hussain
Karina Lindin
Anette Schneider
John Ommund Syvertsen
Sigurd Wathne

Transaksjon 09222115557821473133 Signert SKS2, HBH, PSML

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

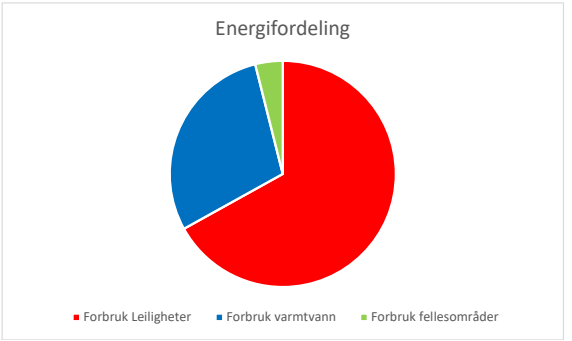
FORBRUK

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.

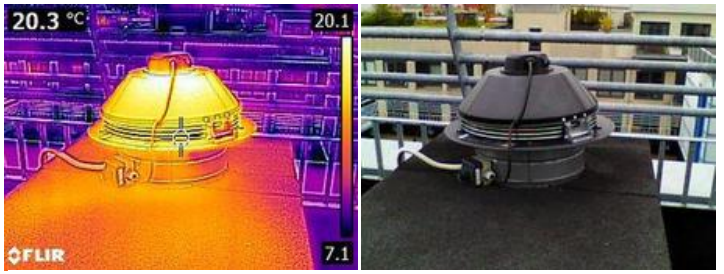
TERMOGRAFERING

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.

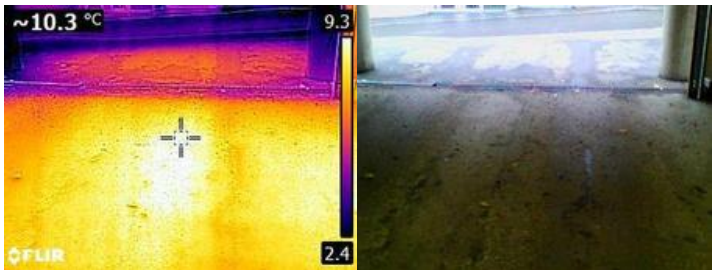
Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

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.

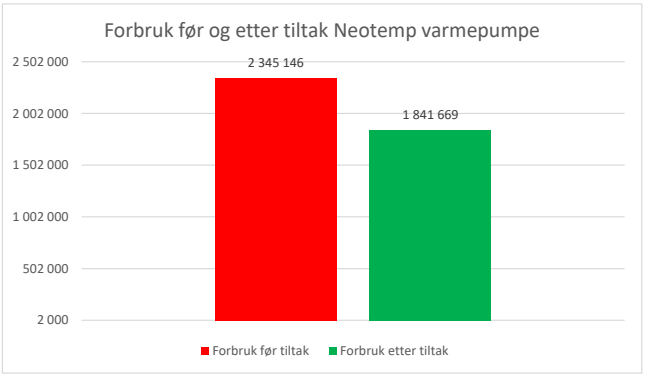
Ved å bruke teknologi som produserer 75 ℃ direkte uten elektriske kolber, reduseres det totale energiforbruket med omtrent 75% i forhold til eldre. Noen av tankene som står der nå, kan beholdes som akkumulering og spisslast. Hvis det er behov for mer tilgjengelig effekt for elektrisk bil-lading, er dette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

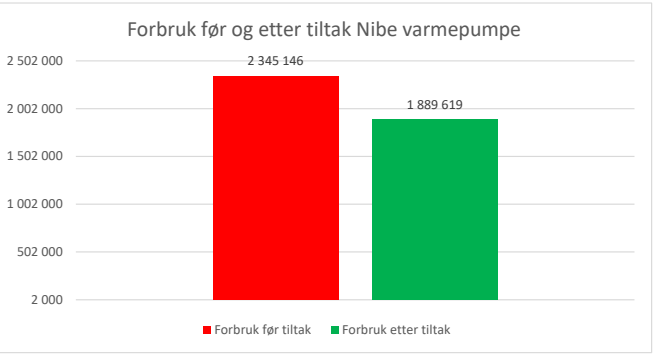
Det ble opprinnelig brukt en årsvarmefaktor (SCOP) på 4, men etter mottatt datablad og informasjon fra leverandør (Neotemp) av varmepumpene med PSHI-teknologi så har denne årsvarmefaktoren (SCOP) blitt nedjustert til 3,8 ved forutsetting av oppvarming til 70°C. Vi har også mottatt et oppgitt varmtvannsforbruk 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.

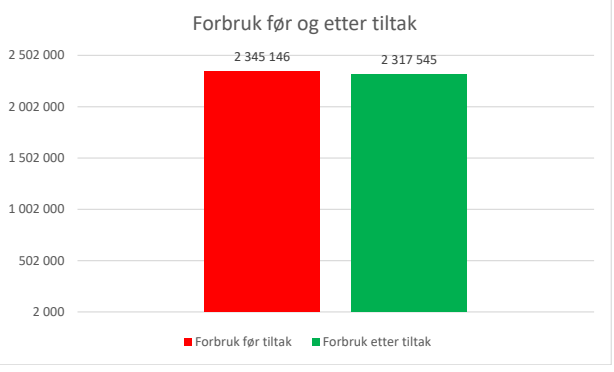
TILTAK 2

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

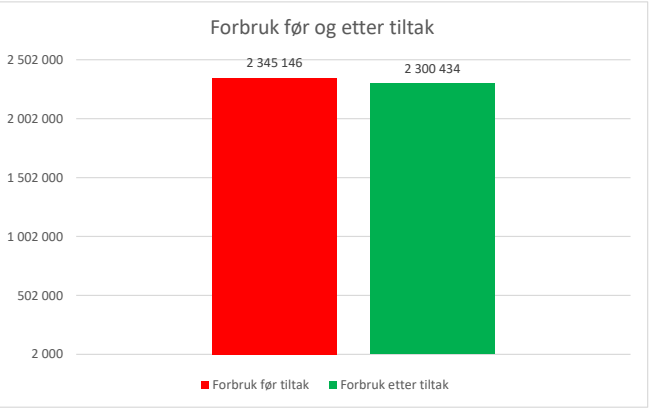
UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

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

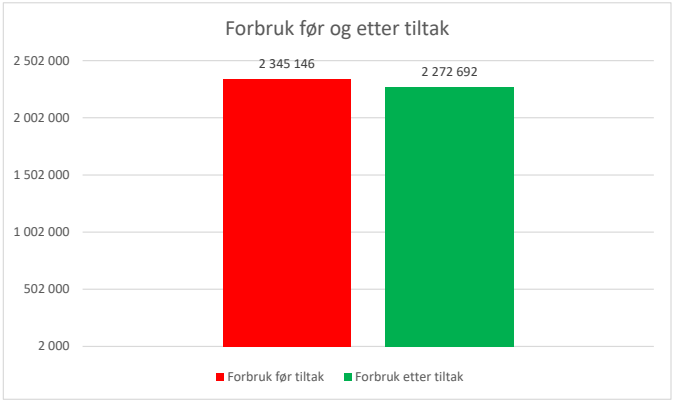
Bevissthet og ansvarlighet er viktige faktorer og har historisk sett bidratt til omtrent 20 til 30% besparelse på varmtvannsforbruket. Selv om dere har målinger, innebærer manuell håndtering og ekstra arbeid ved feil på målere som kanskje har sluttet å virke. Med høye strømpriser er dette en av de viktigste 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.

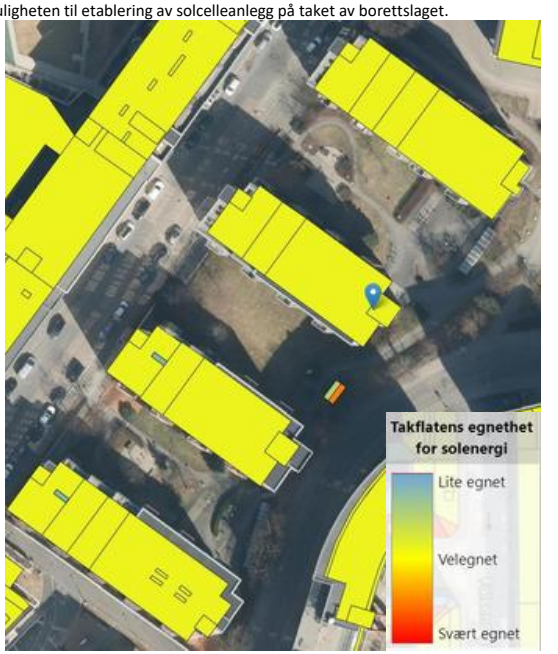
Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil man redusere det årlige forbruket med ca. **72 454 kWh**.



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.

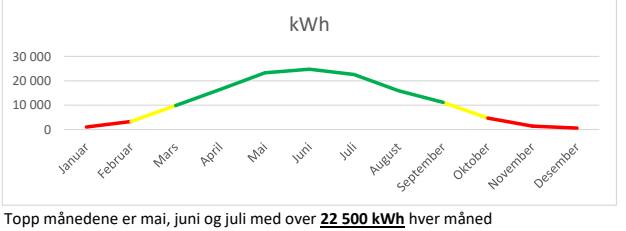
**Det er ikke tatt hensyn til kostnader i forbindelse med utbedringer som eventuelt bør gjøres på taket i denne analysen.*

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:

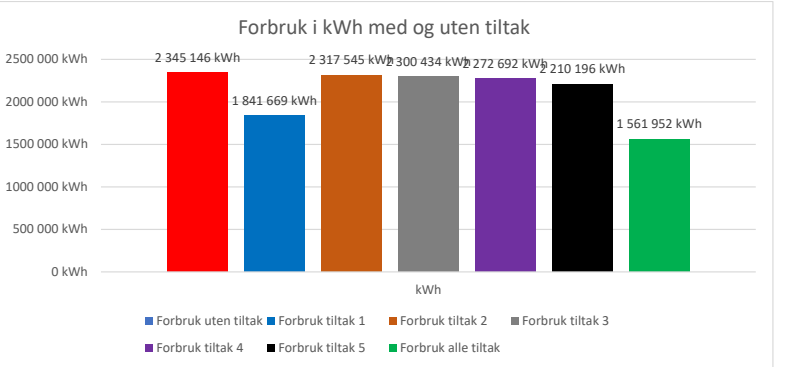
Det mest lønnsomme tiltaket Borettslaget Carl Berner Terrasser kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder. Det er beregnet at dette vil redusere forbruket i borettslaget med ca. **503 477 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**.

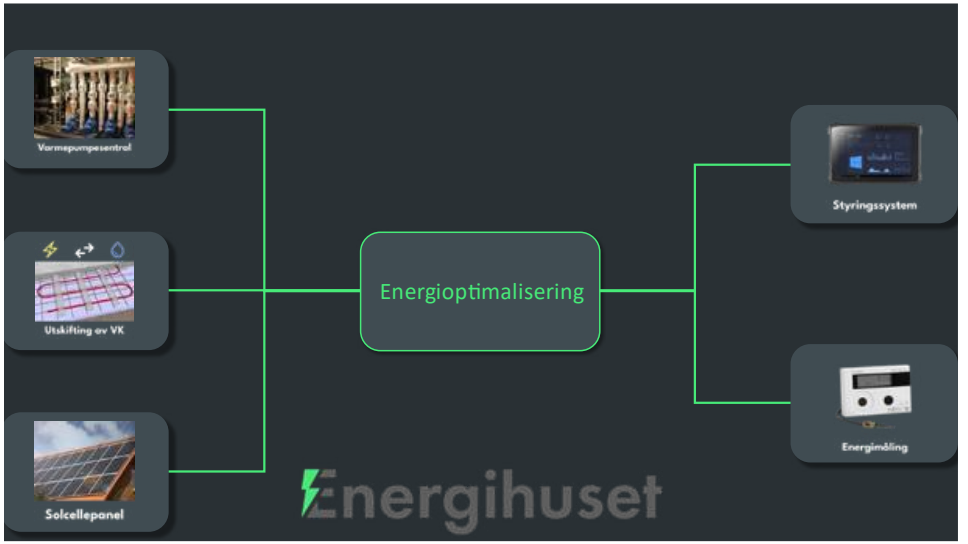
Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. varmebehovet endres. Se «simulering av fremtidig forbruk» for å se hvordan besparelsesgradene reduseres iht. gjennomføring av flere tiltak.



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

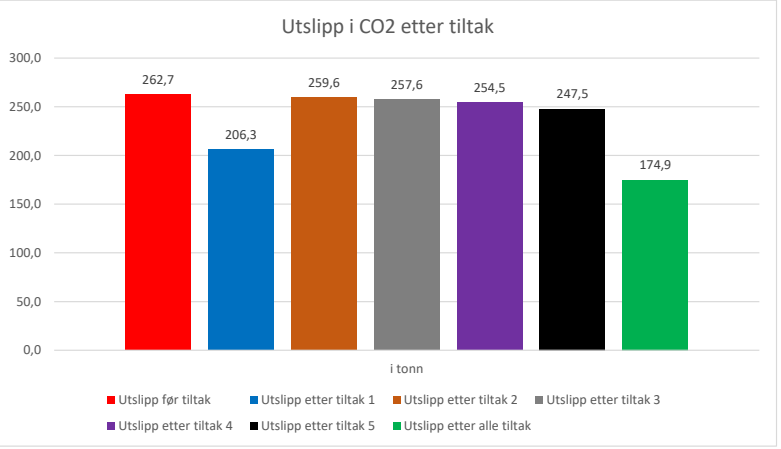
Med bakgrunn i Borettslaget Carl Berner Terrasser sitt estimerte forbruk på **2 345 146 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **262,7 tonn $C0_2$** pr. år.

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



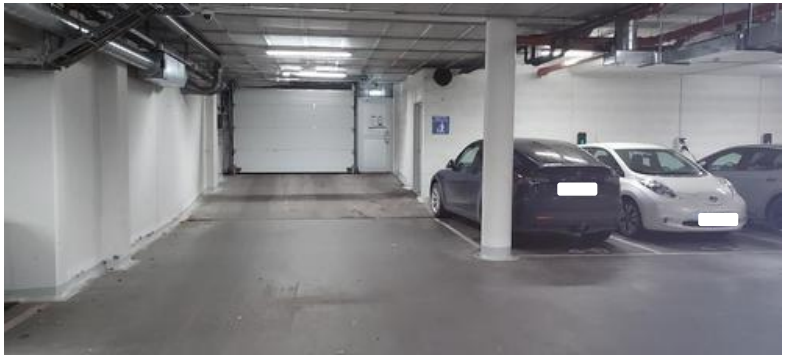
Varmen fra varmtvannssentralen-/teknisk rom blåses rett ut, med betydelige mengder varmetap. Det anbefales å flytte denne luften inn i garasjen om tiltak 1 utføres.

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



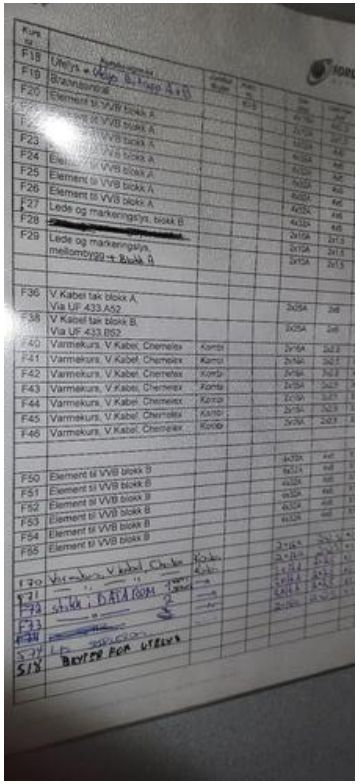
Temperaturen i VVB er over 75 ℃ per idag.

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 Avdragsfrihet lån rehab.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	20 år 7 mnd.	Ingen lån	Ingen lån
Energibrønn og varmepumpe	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Finanskostnader	kr 269 550	kr 269 550	kr 94 842	kr 94 842	kr -	kr -
Total prosjektkostnad rehab.	kr 10 812 550	kr 10 812 550	kr 10 637 842	kr 10 637 842	kr 10 543 000	kr 10 543 000
Nytt lån rehabilitering	kr 10 000 000	kr 10 000 000	kr 5 000 000	kr 5 000 000	kr -	kr -
ENØK-støtte*		kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.25	25 %	25 %	20 %	17 %	6 %	6 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.26	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.27	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.07.28	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Anbefalt økn. i FK pr. 01.01.29	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3 %
Totalt anbefalt økn. FK	29%	33 %	27 %	24 %	19 %	19 %

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

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

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

Brenselregnskap:

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

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

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

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

Med vennlig hilsen

Haldis Hansen

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

Vedlegg: Likviditetsanalyse

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Kundenr. 995546

Visuell befaringsrapport

fra befaring 31.10.24 av takterrassene i Sinsenveien 5 - 9



OBOS Prosjekt AS
November 2024

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

Innledning

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

Sameiet består av fire blokker med totalt 237 leiligheter.

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

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

Kopi: Sondre Kvalvik Steigen – OBOS Forvaltning

Lokasjon



Befaringssteder er merket med:

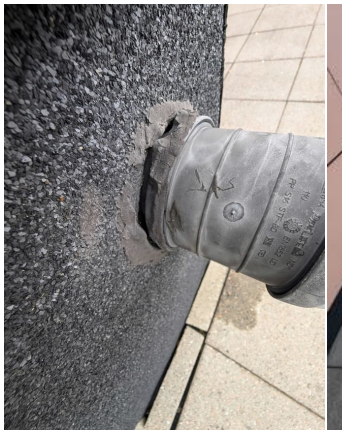
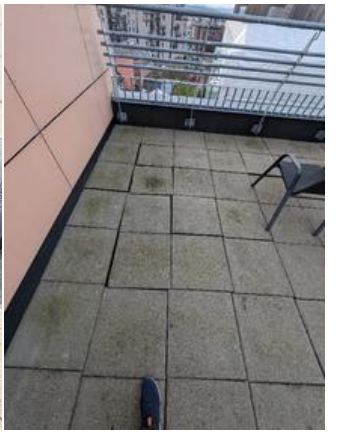
Visuelle observasjoner

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

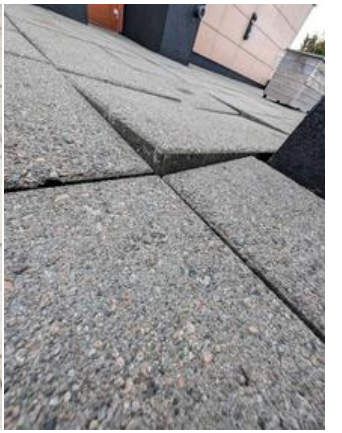
Sinsenveien 5A:
Takterrassen er trappet over 3 etasjer – 4., 5. og 6. etasje.



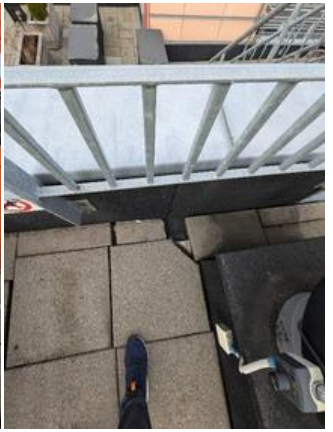

Bildene over gir et overblikk over takterrassen og en luftekasse med ansamling av vann. På bildet til venstre ser man hvite ventiler. Disse er montert noe lavt med tanke på snø.

Bildene over viser sprukket fug i gjennomføring og ujevne heller.

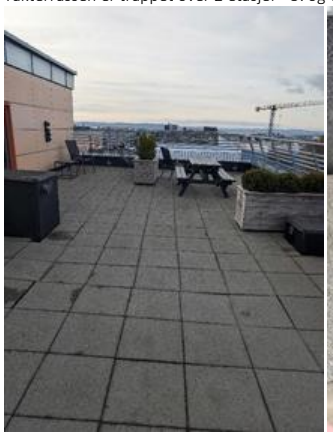



Bildene over viser sluk og ujevne heller.

Bildene over viser solskadet membran og sprukket helle.

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




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



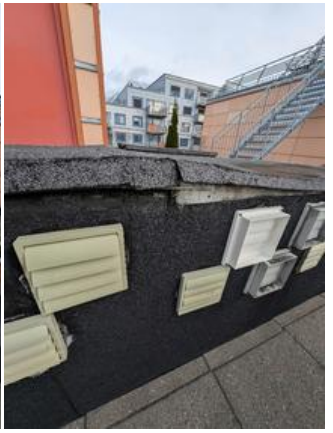
Bilde over viser sluk.




Bildene over viser sprukket helle og solskadet membran.




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

Bildene over viser luftekasse hvor toppen er skadet.




Bildene over viser gjennomføringer hvor fug har sprukket.

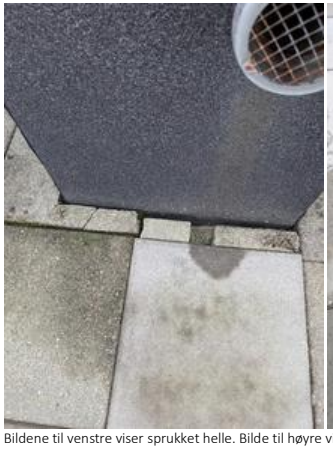
Sinsenveien 7:
Takterrassen er trappet over 2 etasjer. 6 og 7 etasje.



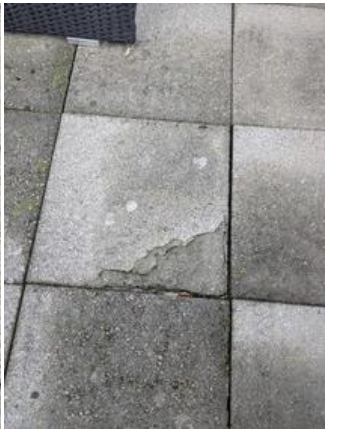

Bildene over gir et overblikk av takterrasse i 7 etasje. Det ble observert mose på hellene. På bilde til høyre ser man en helle som ikke ligger jevnt. Det antas at XPS platen ikke ligger slik den skal eller har gått i oppløsning.




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




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

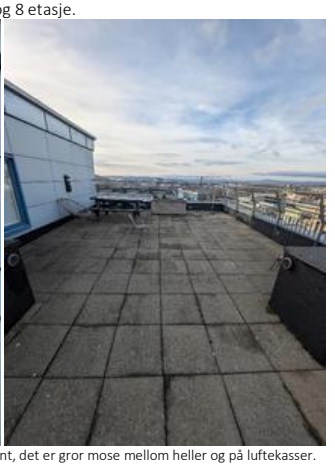
Bildene over viser sprukket og skadet heller.




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

Sinsenveien 9:

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

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



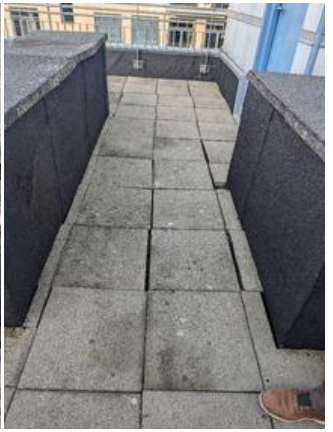

Bildene over viser Rekkverk og innfesting. Rekkverkene er skrudd direkte gjennom membranen.



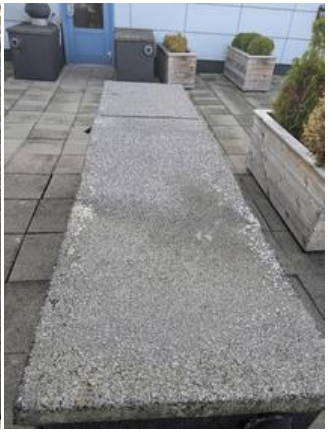

Bildene over viser membranen under hellene og sluk. Det ble observert søppel, sand under hellene.




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

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

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



Bilde over viser solskadet membran.

Sammendrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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. 934 261 585
sondre.kvalvik.steigen@obos.no
+4797758874

Underskriverne

Sigurd Wathne (SW)
sigurd@sveamail.no
+4790604090
Signert 2025-02-03 16:02:23 CET (+0100)

Sondre Kvalvik Steigen (SKS2)
+4797758874
Signert 2025-02-03 16:49:01 CET (+0100)

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

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.

Borettslaget Carl Berner Terrasser

Avlesningsskjema for strøm- og varmtvanns målere ved eierskifte

E-post: styret@carlberner.net

Alle poster merket * skal fylles ut før oversendelse.

***Dato for overtagelse:**	

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

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

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

Strømmåler nummer:.....

Målerstand uten desimaler:.....

Vannmålernummer:.....

Målerstand med desimaler:.....

Vannmålernummer utleieenhet:.....

Målerstand med desimaler:.....

Måleravlesning er gjort, dato: _____

Tidligere eier/selger: dato, signatur:

Ny eier/kjøper: dato, signatur:

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

Husordensregler (House Rules)

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

1. Ansvar – Omfang

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

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

2. Sikkerhet – Låsing

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

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

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

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

3. Kildesortering – Avfall og hygiene

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

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

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

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

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

Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet!

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Parkering og tilkjørsel

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

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

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

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

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

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

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uansett hva skaden skyldes. Andelseiere og eiere av bruksretter svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander denne gir adgang til parkeringsanlegget. Eiere av bruksretter er ansvarlige for alle gjenstander som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

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

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

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

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

7. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

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

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

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

10. Skadedyr

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

11. Ro og orden – alminnelige hensyn

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

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

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

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

12. Plikter – Mislighold

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

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

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

Advarsel

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

Skriftlig advarsel om salgspålegg

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

Utkastelse (skriftlig)

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

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

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

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.

G.nr. 83	B.nr. 98
Kartblad	
Bilag nr. 57	91

110.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	
Dat.	
Antall bilag	4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

V angående tilbygning av veranda hf V. Ruud.

Eier: Viktor Ruud
Sinsenveien
adr.

Anmelder:
Edv. Smith Berntsen
adr. Drammensveien 4.

Sted: Sinsen
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Ingeniør M. Brandlie,
Adr.Murm. Olaf Løken,
Sven Bruns gate 3.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring „
Gebyr: 22/5.35.
Ferdigattest:

Ferdigattest 30/4-37 K

GODKJENT AV FORMANNEN
AKERS FARADERÅD, 1/5 1935
SEKRETÆR

83-98. R.
Bilag nr. 53-54.

Hr. arkitekt E. S m i t h B e r e n t s e n,
Drammensveien 4.

Tilbygning av veranda til våningshus på gnr.83,bnr.98, Sinsen, tilhörende Wiktor Ruud.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet,bil.53.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at arbeidet utföres efter bygningslovens bestemmelser.

Redegjörelse for bygningsmateriale med beregninger må innsendes.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Bygningschefen i Aker, den 22. mai 1935.

ygning for gebyr er d. d. oversendt
eren og skal man gjøre opmerksom
at beløpet må være innbetalt til
herredskassereren innen byggetil-
ladelse kan meddeles.

83, 98. R. 12. juni 1935.
57,60.

Hr. murmester O l a f L ö k e n,
Sinsen haveby,Ö.Aker.

Tilbygning av veranda til våningshus på gnr.83,bnr.98, Sinsen, tilhörende Wiktor Ruud.

Beregning, bilag 57, med korrigert tegning og tilleggsberegning, bilag 60, kan godkjendes under forutsetning av, at 25 cm. vegg utföres i blanning 1:3:5.

Der henvises forövrig til bestemmelser i approbasjon av 22.mai 1935.

for bygningschefen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Oslo
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 23 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307778-55 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - SINSENVEIEN 3 BLOKK A + B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 16102008**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200212454-9**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Hasleveien 22

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med krysreferanse til den gamle analoge saken.

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 16102008**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200011446-6**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Hasleveien 22

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 504 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 14 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200310025-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HASLEVEIEN 20	Eiendom:	83/98
Tiltakshaver:	Startbo AS	Adresse:	Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 504 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - HASLEVEIEN 20

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Ane Poulsson
for avdelingsleder

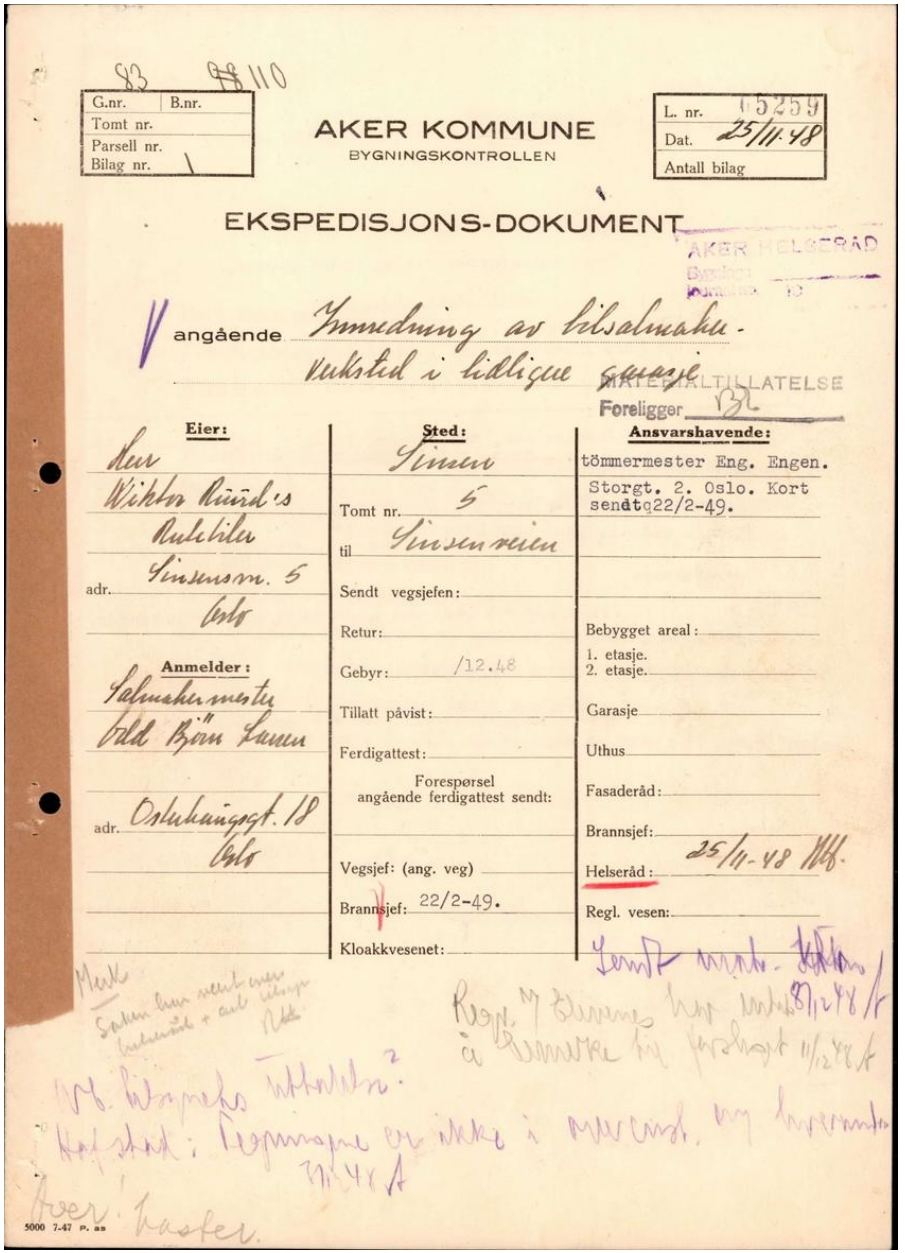
Tine Aagesen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



83 88 110

G.nr.	B.nr.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	\

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	05259
Dat.	25/11.48
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKER HELSERÅD
Byrådet
Kontoret

V angående Innredning av bilsalmakerverksted i tidligere garasje.

MATERIALTILLATELSE
Foreligger BL

Eier:
Herr
Wiktor Ruud's
Automobiler
adr. Sinsensvn. 5
Oslo

Anmelder:
Salmakermester
Odd Björn Jansen
adr. Ostenjungsgt. 18
Oslo

Sted:
Sinsen
Tomt nr. 5
til Sinsenveien
Sendt vegsjefen:
Retur:
Gebyr: /12.48
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg)
Brannsjef: 22/2-49.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
tömmermester Eng. Engen.
Storgt. 2. Oslo. Kort sendt 22/2-49.
Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd: 25/11-48 Hff.
Regl. vesen:

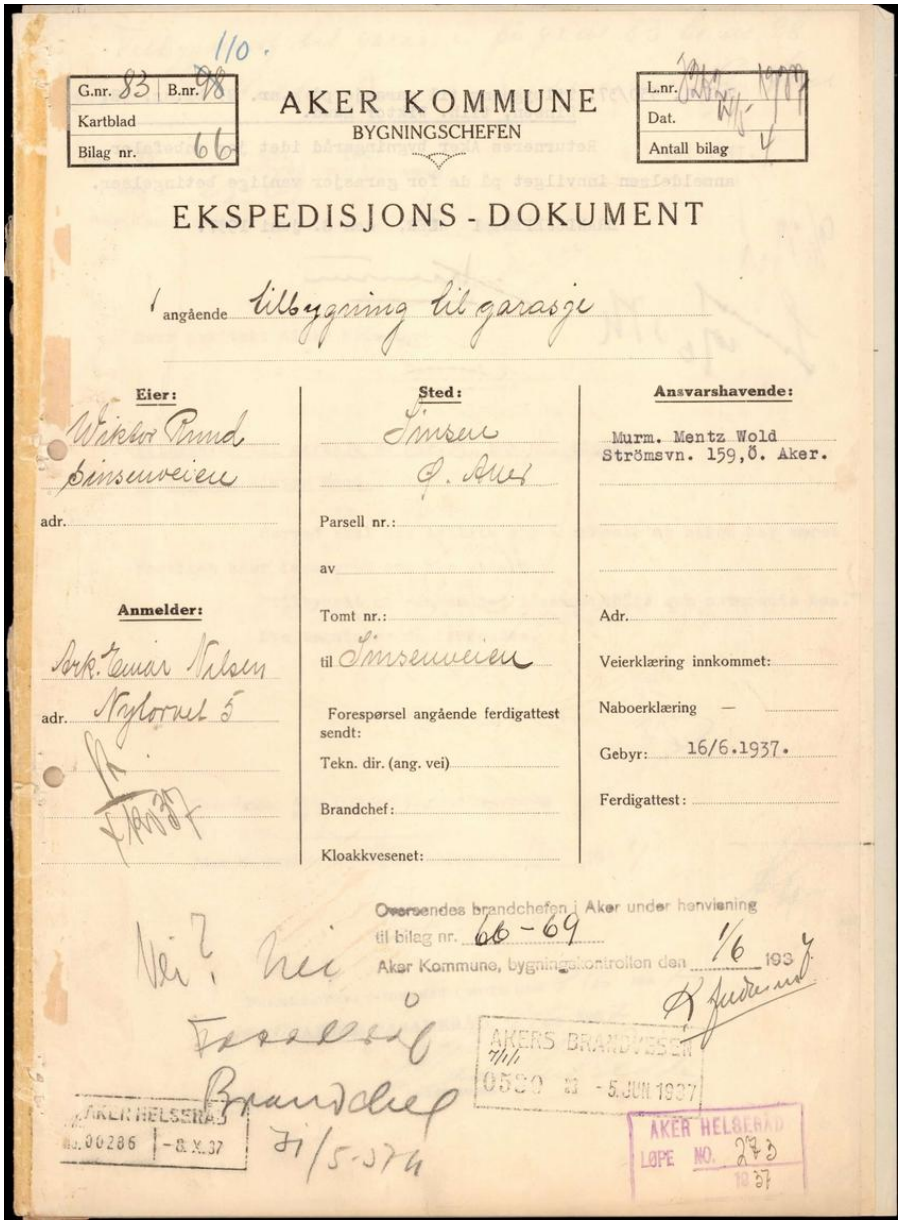
Merk
Saken kan ikke behandles før [illegible]

Reg. M. Sinsens hus [illegible] 8/12 48 /r
[illegible] 11/12 48 /r

Hff. Kopi sendt [illegible]
Kopi sendt: Kopi mangler [illegible] 21/4 49 /r

Avser kaster.

5000 7-47 P. as



110.

G.nr. 83 | B.nr. 8
Kartblad
Bilag nr. 66

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.
Dat.
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

I angående tilbygning til garasje

Eier:
Wiktor Rund
Sinsenveien
adr.

Anmelder:
Snkr. Einar Nilsen
adr. Nylosvei 5

Sted:
Sinsen
Q. Aker

Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til Sinsenveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murm. Mentz Wold
Strømsvn. 159, ø. Aker.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 16/6.1937.
Ferdigattest:

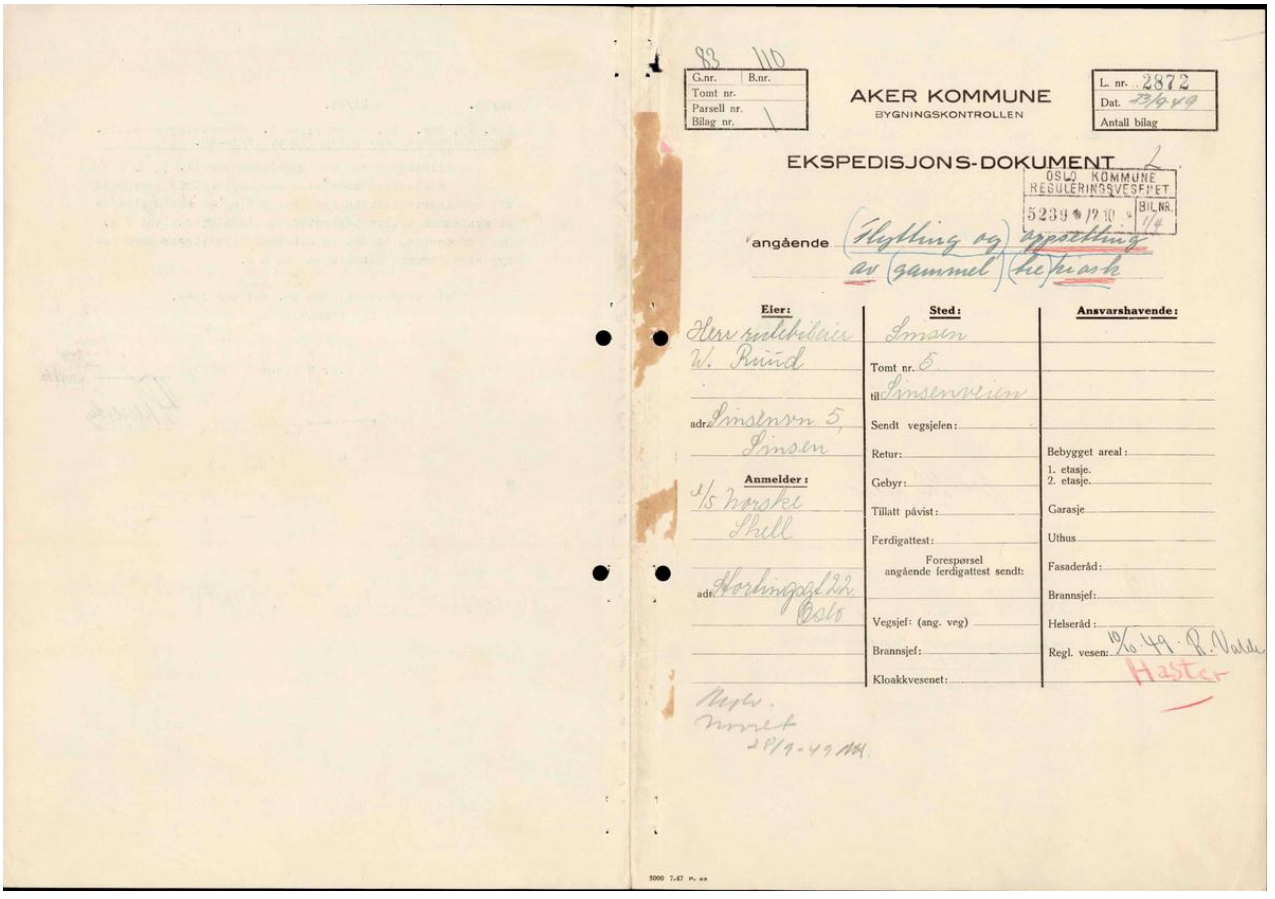
Oversendes brandchefen i Aker under henvisning til bilag nr. 66-69
Aker Kommune, bygningskontrollen den 1/6 193 4

Brandchef

AKERS BRANDVESEN 0589 - 5. JUN 1937

AKER HELSERÅD No. 00286 - 8. X. 37

AKER HELSERÅD LØPE NO. 273 1937



88 110

G.nr.	B.nr.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	2872
Dat.	23/9 49
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

OSLO KOMMUNE REGULERINGSVESENET
5239 * /7 10 BIL.NR. 1/4

angående (flytting og oppsetting av (gammel) (hestvask

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Herr entreprenør W. Rund	Smsm	
	Tomt nr. 5	
adr. Insensvn 5, Insen	til Insensveien	
	Sendt vegsjefen:	
	Retur:	Bebygget areal:
Anmelder:	Gebyr:	1. etasje. 2. etasje.
A/S Norske Shell	Tillatt påvist:	Garasje
	Ferdigattest:	Uthus
adr. Karl Johansgt 22 Oslo	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
		Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg)	Helseråd:
	Brannsjef:	Regl. vesen: 19/10 49. R. Vold
	Kloakkvesenet:	Haster

Regl.
Innsett
29/9-49 HH.

5000 7.47 P. as

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjørklund, Ellen
Sinsenveien 9

0572 OSLO 0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940043105	95/45483

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	17. juli 1995

Arbeidssted : 083/0110 Sinsenveien 5
Byggherre : Bjørklund, Ellen, Sinsenveien 9, 0572 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING - TIL BILFORRETNING

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

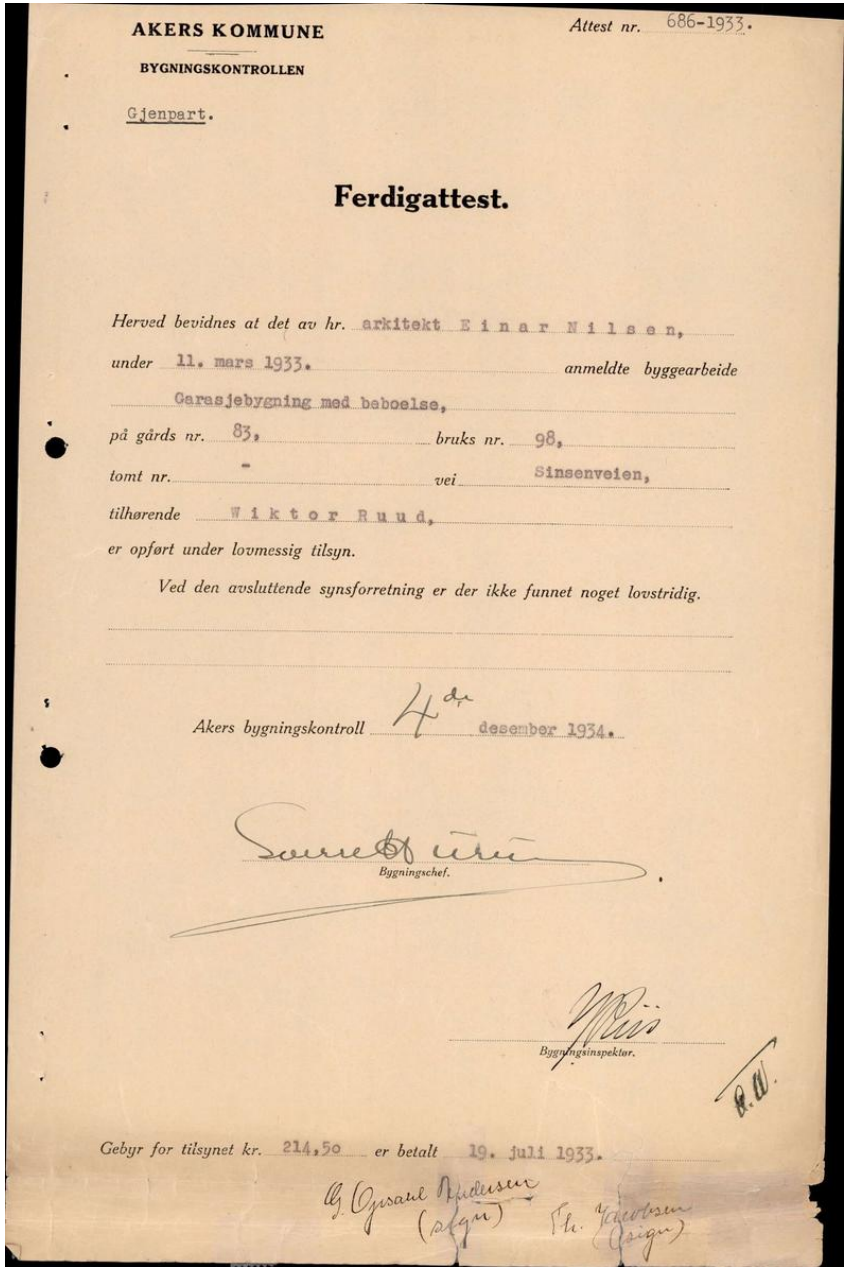
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



AKERS KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 686-1933.

Gjenpart.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. arkitekt Einar Nilsen,

under 11. mars 1933. *anmeldte byggearbeide*

Garasjebygning med beboelse,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 98,

tomt nr. - *vei* Sinsenveien,

tilhørende Wiktor Ruud,

er opført under lovmessig tilsyn.

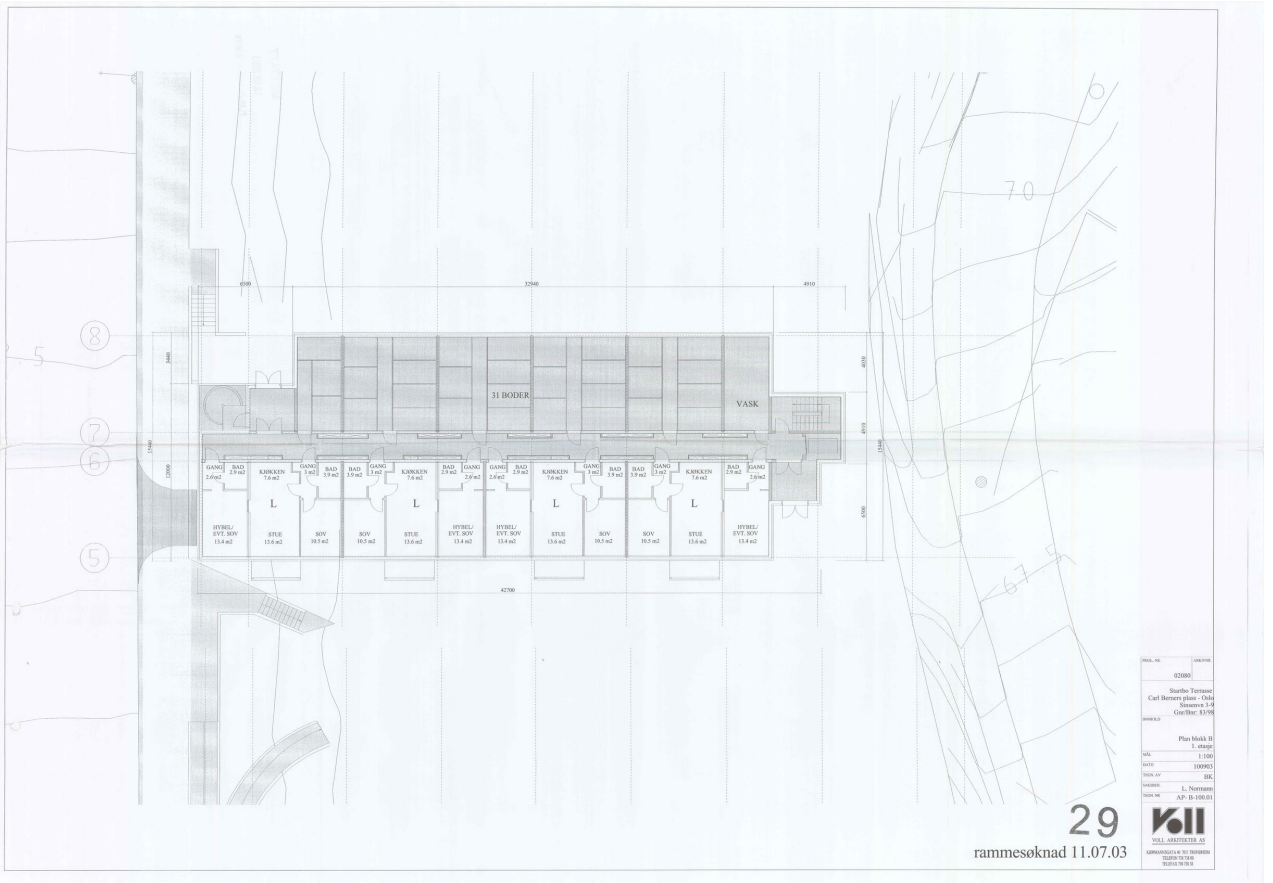
Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Akers bygningskontroll 4de desember 1934.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Gebyr for tilsynet kr. 214,50 *er betalt* 19. juli 1933.



29

rammesøknad 11.07.03

PROS. NR. 02080

ARK.TYP.

Statbo Terrasse
Carl Berners plass - Oslo
Sinsenvn 3-9
Gnr/Bnr: 83/98

INNHOLD

Plan blokk B
1. etasje

MÅL 1:100

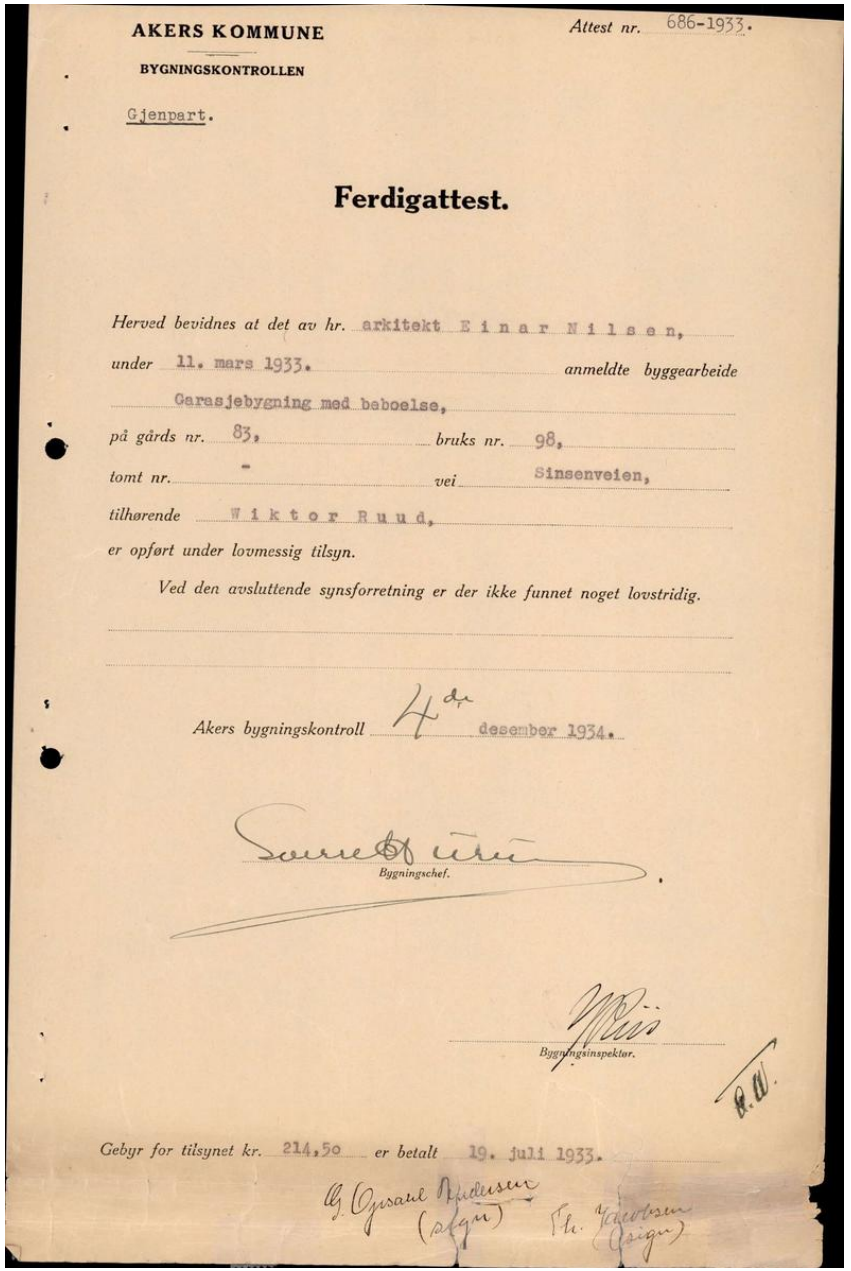
DATO 100903

TEGN. AV BK

DATOREG.

TEGN. NR L. Normann
AP- B-100.01

VOLL ARKITEKTER AS



AKERS KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 686-1933.

Gjenpart.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. arkitekt Einar Nilsen,

under 11. mars 1933. *anmeldte byggearbeide*

Garasjebygning med beboelse,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 98,

tomt nr. - *vei* Sinsenveien,

tilhørende Wiktor Ruud,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Akers bygningskontroll 4de desember 1934.

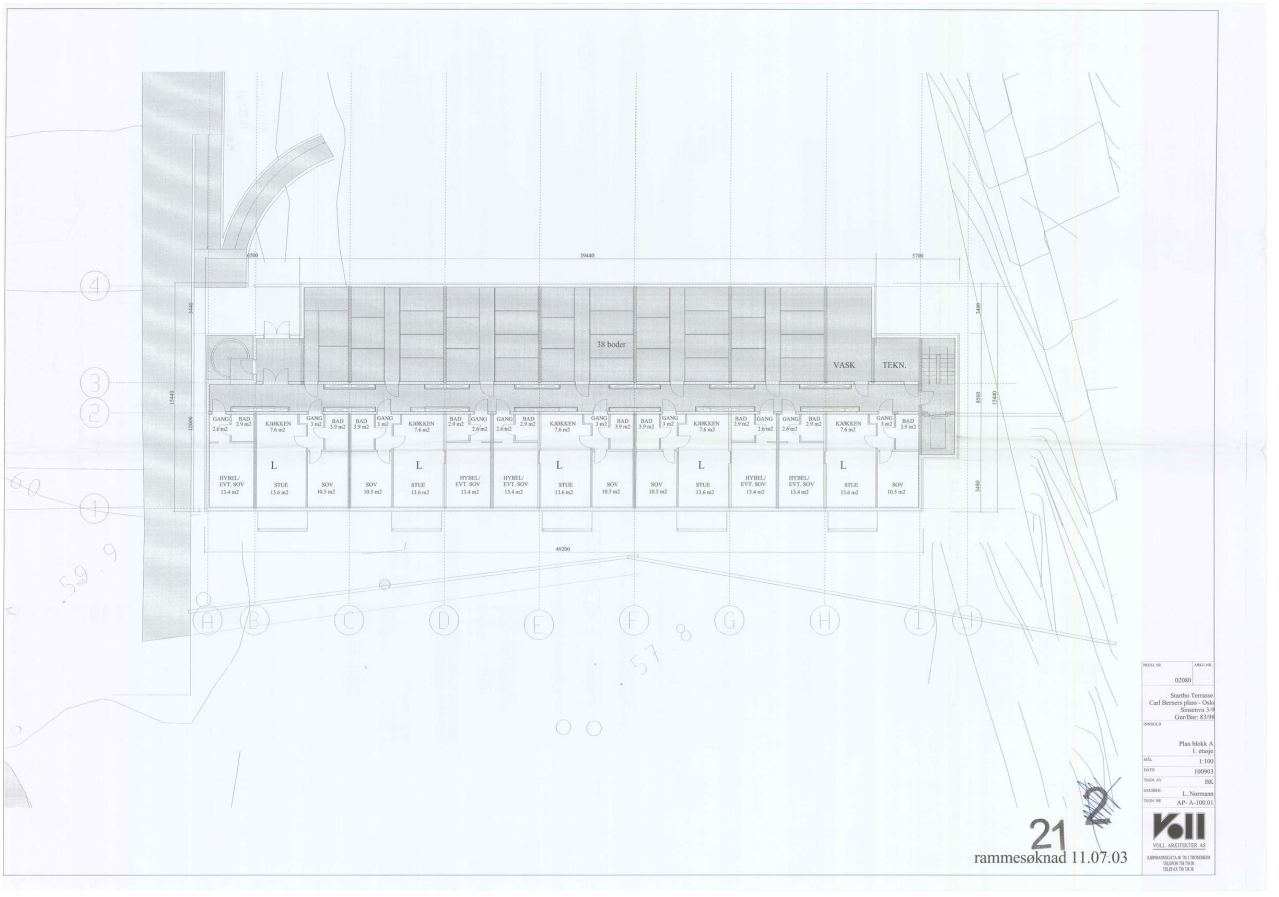
Bygningschef.

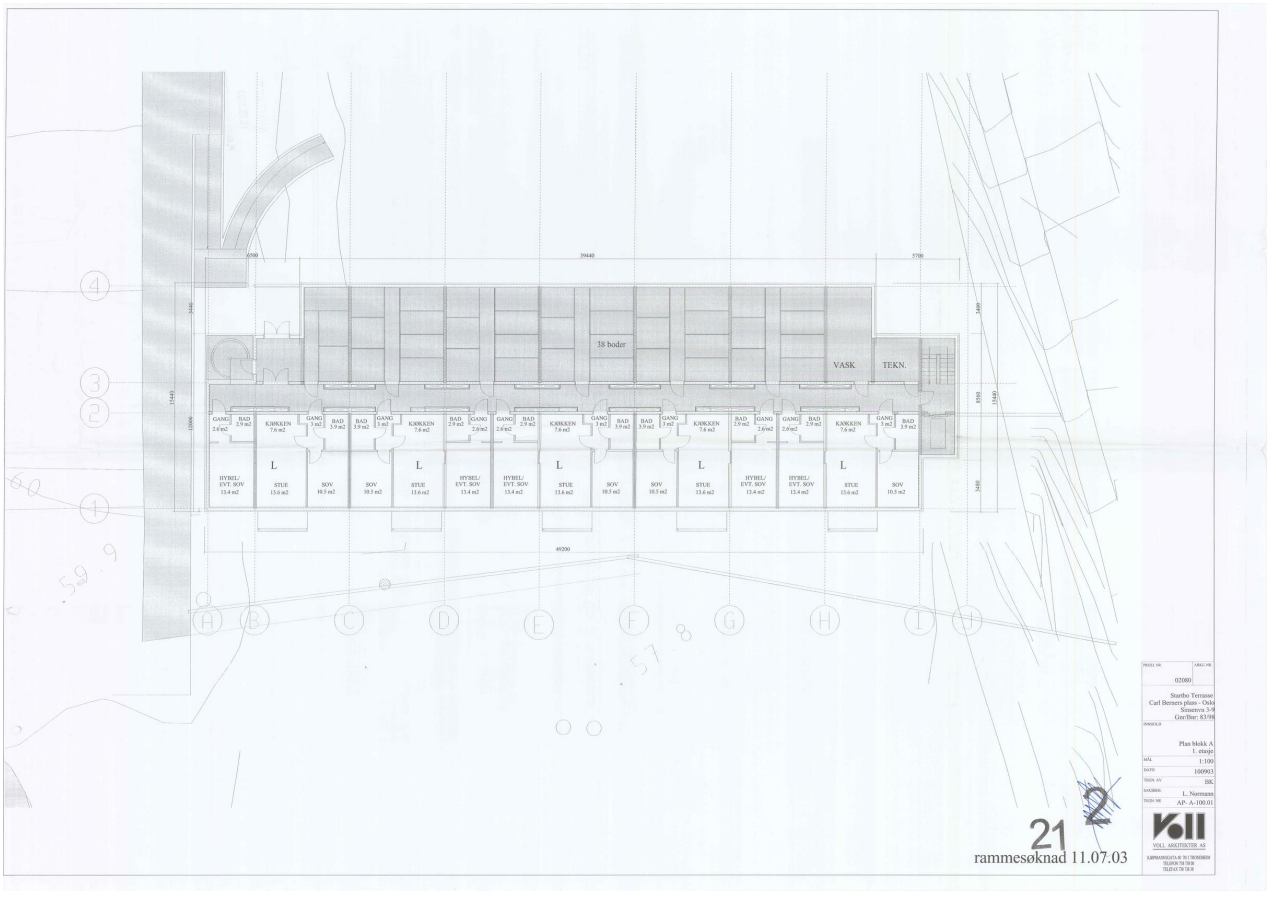
Bygningsinspektør.

Gebyr for tilsynet kr. 214,50 *er betalt* 19. juli 1933.

(sign)

(sign)


38 boder
VASK
TEKN.
39440
5700
49200
GANG 2.6 m2
BAD 2.9 m2
KJØKKEN 7.6 m2
HYBEL/ EVT. SOV 13.4 m2
STUE 13.6 m2
SOV 10.5 m2
SOV 10.3 m2
HYBEL/ EVT. SOV 12.6 m2
L
21
rammesøknad 11.07.03
02080
Sturibo Terrasse
Carl Berners plass - Oslo
Snarøya 3-9
Gnr/Bnr: 83/98
Plan blokk A
1. etasje
1:100
100903
BK
L. Normann
A0- A- 100.01
VOLL ARKITEKTER AS



02080

Sturibo Terrasse
Carl Berners plass - Oslo
Snarøya 3-9
Gnr/Bnr: 83/98

Plan blokk A
1. etasje

1:100

100903

BK

L. Normann

A0- A-100.01

VOLL ARKITEKTER AS

21 2
rammesøknad 11.07.03



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

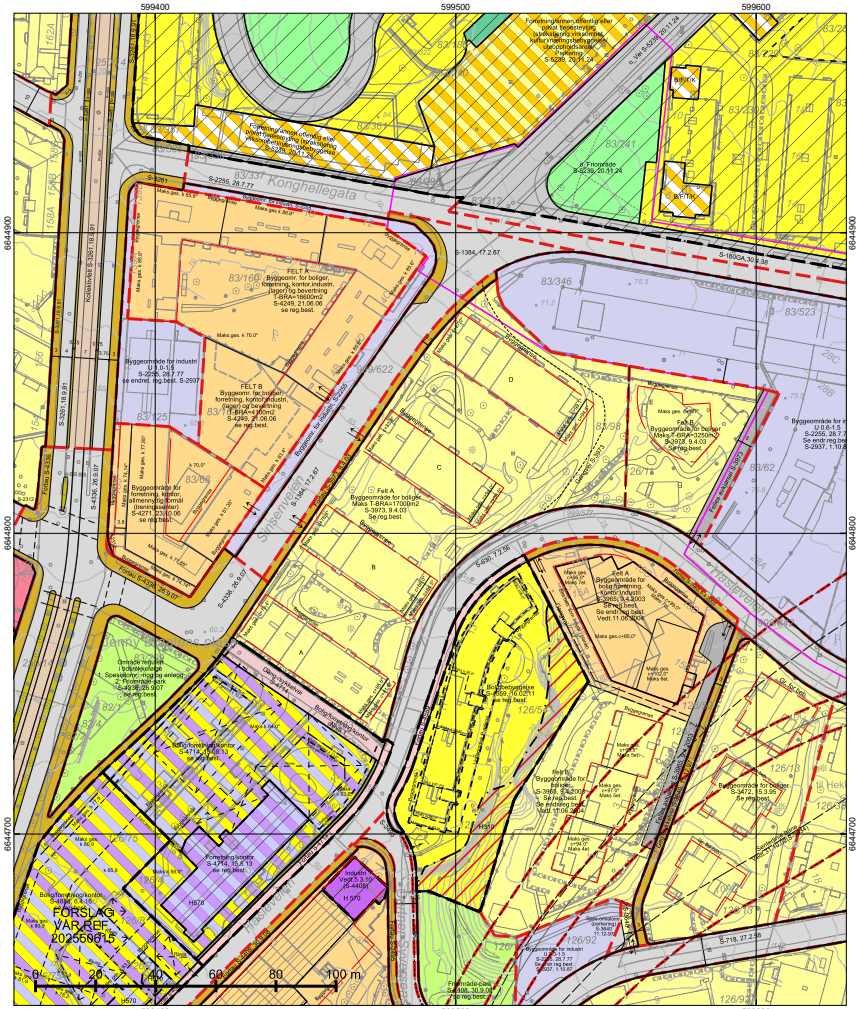
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143868/ 86513246
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SINSENVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/98

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143868/ 86513246
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SINSENVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/98

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1340 - Industri
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 1810 - Forretning/kontor
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

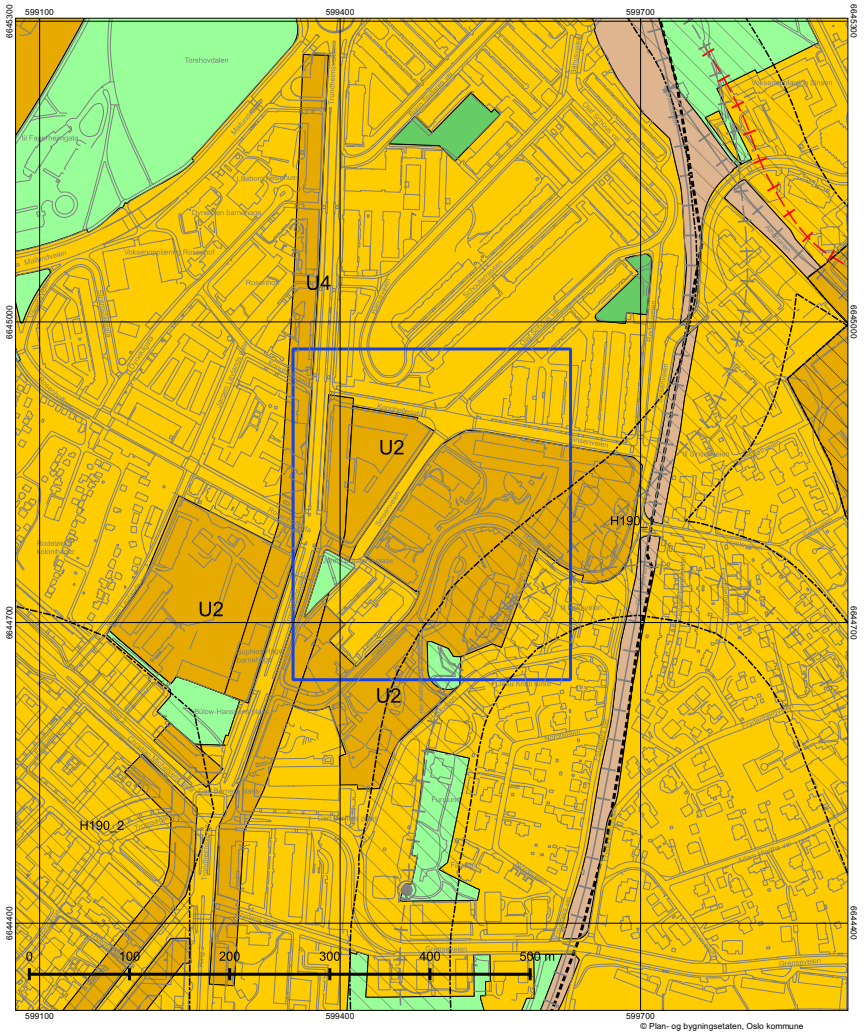
Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143868/ 86513246
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SINSENVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/98

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 30.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143868/86513246
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-3973

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sinsenveien 3 m.fl. som omreguleres til: Byggeområde-boliger, offentlig trafikkomr.- fortau, fellesområde-felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 09.04.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199909956
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199909956

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SINSENVEIEN 3 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 00109 og datert 19.03.01, revidert 23.04.02.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt A og B)
- offentlig trafikkområde (fortau)
- fellesområde (felles avkjørsel)

Det kan innpasses forretning og kontor i deler av 1. etasje mot Sinsenveien, se § 4.

§ 3. *Plassering og høyder*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Lamellenes dybde skal være maks. 12,0 m. I tillegg kan det tillates balkonger og karnapper som samlet ikke må overstige 2/3 av fasadens lengde, såfremt de er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig. Punkthusets bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 275 m^2. Garasjeanlegg under terreng tillates bygget utenfor byggegrenser og inntil nabogrense. Gesimshøyden skal øke diagonalt evt. trappes opp fra Sinsenveien til Hasleveien, se § 6.
Bygg A: maks. 4 - 8 et.
Bygg B: maks. 5 - 8 et.
Bygg C: maks. 6 - 9 et.
Bygg D: maks. 6 - 10 et.
Bygg E: maks. 12 et.

§ 4. *Utnytting*
Felt A: Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 17 000 m^2.
Felt B: Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 3 250 m^2.

Bruksareal for forretning og kontor skal ikke overstige T-BRA = 500 m^2. Kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medtas i T-BRA.
Det tillates garasjeanlegg under terreng på til sammen maksimalt 5 000 m^2 BRA.

§ 5. *Uteoppholdsareal*
Minste uteoppholdsareal pr. bolig skal være 30 m^2, hvor hoveddelen skal være på terreng. Utearealene mellom lamellene skal planeres/terrasseres, og gis en god utforming som skiller mellom uteoppholdsarealer og gaterom. Areal med stigning mer enn 1:3, og nødvendig areal for kjøreatkomst skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 6. *Utforming*
Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og gi et slankt uttrykk. Lamellenes utforming mot Sinsenveien og Hasleveien skal vies spesiell oppmerksomhet for å nedtone høydevirkningen.

§ 7. *Leilighetsfordeling*
Det tillates ikke ettroms leiligheter og det skal være minimum 60 % 3-roms leiligheter eller større hvor 4-roms leiligheter eller mer skal utgjøre 30 % av disse. Ensidig nord eller nordøstlig belyste leiligheter tillates ikke.
For felt B kan det i spesielle tilfeller hvor det dokumenteres at det foreligger en langsiktig avtale med minst 10 års varighet med en organisasjon tilknyttet lærested for høyere utdanning og som forvalter utleie av studentboliger, tillates at leilighetsstrukturen fravikes i behandling av rammesøknad.
Likeledes kan leilighetsstrukturen samt forbud mot ensidig nord- eller nordøstlig belyste leiligheter fravikes i felt A ved behandling av rammesøknad dersom det dokumenteres at det skal etableres borettslag eller utleieselskap hvor vedtektene/leiekontraktene forutsetter bygging av ungdomsboliger.

§ 8. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesarealer i målestokk 1:500/1:200 når dette

ikke er opparbeidet.
Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løsmasse/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang- og kjøreatkomst og parkering for bil og sykler. Det skal opparbeides fortau og beplantning langs Sinsenveien innenfor planområdet. Større eksisterende trær skal søkes bevart. Planen skal også vise utforming av gangforbindelsen fra Sinsenveien til Hasleveien
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer og anlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§ 9. *Atkomst og parkering*
Det skal være 2 avkjørsler til boligene fra Sinsenveien og det skal være 1 avkjørsel fra Hasleveien som vist med piler på plankartet. Avkjørslene kan tillates erstattet, hvis det foreligger tinglyste erklæringer om felles atkomst sammen med Sinsenveien 3 og Hasleveien 10 i sør og med Sinsenveien 11 i nord, begge fra Sinsenveien.
All parkering skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng. Antall parkeringsplasser skal være minimum 0,65 parkeringsplasser pr. bolig og 5 parkeringsplasser til 500 m^2 BRA forretning/kontor. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
Det skal anordnes minimum en sykkelparkering pr. leilighet for beboerne.
I tilfelle godkjennelse av og bruk ihht. § 7, kan parkeringkravet fravikes i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse.

§ 10. *Felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr. 83 bnr. 62, gnr. 126 bnr. 35 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. *Støy- og luftforurensing*
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
Luftforurensing skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0253/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 5A 0572 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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