.

VEDTEKTER
for
Sameiet Carl Berner Torg
fastsettes i forbindelse med seksjonering
med forbehold om senere endringer
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018, 29.april 2022.
Oppdatert ved årsmøte mai 2024

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Carl Berner Torg (heretter **Sameiet**) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 226, bnr 69 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter **Eiendommen**).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "**Seksjonene**", og hver for seg som en "**Seksjon**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 111 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjon parkering.

Den enkelte Seksjons hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/Seksjonene (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på antall p-plasser/Mc-plasser som inngår i Seksjonen).

For næringsseksjoner lokaler S 114 og S 115 fastsettes en sameierbrøk som bygger på BTA.

§ 3
Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon.

4.2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt evigvarende bruksrett av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 25 6. ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (lokaler)
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.2.3 P-kjeller
All ferdsel i Sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen..
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Carl Berner Torg Garasjesameiet sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

4.2.4 Parkeringsplasser som inngår i seksjon 112 for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen (lokaler) har rett til å skilte og profilere egen/leietakers næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, eller som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten på/tilknyttet disse arealene, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom Sameiet og bruksrettshaveren finner det hensiktsmessig, kan det avtales at bruksrettshaveren selv besørger driften av slike arealer og administrerer kostnadene/tjenestene uavhengig av Sameiets drift av øvrige fellesarealer.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom Seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr Seksjon.

Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), avregnes etter målt forbruk på individuelle energimålere eller etter sameiebrøken (kvadratmeter). Styret fastsetter akonto-beløp for dekning av kostnader til fjernvarme.

Næringsseksjon nr 112 og 113 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 112 og 113 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes pkt XX, jfr § 21

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et eknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av 4.2.1 – 4.2.2, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har den eksklusive bruksrett. Næringsseksjon 115 (lokaler) har også overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer til sin Seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Sameiet ansvaret for utskifting av vinduer og rehabiltering ,

vedlikehold og utskifting av balkonger i boligseksjonene og kostnader til dette skal utelukkende fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 8.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
Årsmøtet

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.1 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. 2 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i angitt angitt iht Tidspunkt for årsmøtet punk (1).

§ 13
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eier(ne) av næringsseksjonen(e) har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonen 114 har 1 stemme, næringsseksjon 115 har 44 stemmer og hver boligseksjonen har 1 stemme, til sammen 156 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom

næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.
Næringsseksjoner parkering 112 og 113 har ikke stemmerett.

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næringseksjonene, har bare Næringsseksjonene stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næringseksjonene eller bare Boligseksjonene avgjøres dette av styret i sameiet.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13.1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

13.2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

13.2 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

13.3 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

(3) Det kreves tilslutning fra Næringsseksjonene for vedtak som berører Næringsseksjonene sin forretningsdrift – og vilkår, herunder parkeringsretningslinjer og drift/organisering av garasjeanlegget.

§ 14
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 15
Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§16
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning**.**

§18
Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 21
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av garasjeanlegg

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon S 112 og S 113 , med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 112 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 112 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Carl Berner Torg er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer.

Styret i Sameiet Carl Berner Torg er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 112 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 112 (parkering) velger sitt eget styre for å ivareta dette selv.

Eier av eierandel med bruksrett til p-plass i næringsseksjon S 112 og S 113 er pliktig til å innbetalte felleskostnader for hver p-plass som disponeres til Sameiet Carl Berner Torg. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 112 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Carl Berner Torg regnskap.

Felleskostnader for p-plass skal bla dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 112 og nr 113 (p-plasser

ooOoo

VEDLEGG

- Seksjoneringsbegjæring
- Oversikt over stemmeberegning
- Forslag til vedtekter for Carl Berner Torg Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR
CARL BERNER TORG GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet ”Carl Berner Torg”

Gnr.226, bnr 69, snr. 112, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Carl Berner Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX, snr. XXX, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Carl Berner Torg Sameioe

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/47 til sammen	45/47
1 andel for mc-plass, hver utgjørende 1/47 til sammen	2/47
Til sammen 47/47	

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 112 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Carl Bernter Torg Sameies vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon XXX kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Carl Berner Torg Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger
forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

En seksjonseieri Carl Berner Torg Sameie med nedsatt funksjonsevne som disponerer p-plass i Carl Berner Torg Garasjesameie kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Carl Berner Torg Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 116), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Carl Berner Torg Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Carl Berner (seksjon nr 112) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 112).

Carl Berner Torg Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Carl Berner Torg. Se også vedtektene for Sameiet Carl Berner Torg.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Valgkomite

Generalforsamlingen kan velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret

Tilstandsrapport

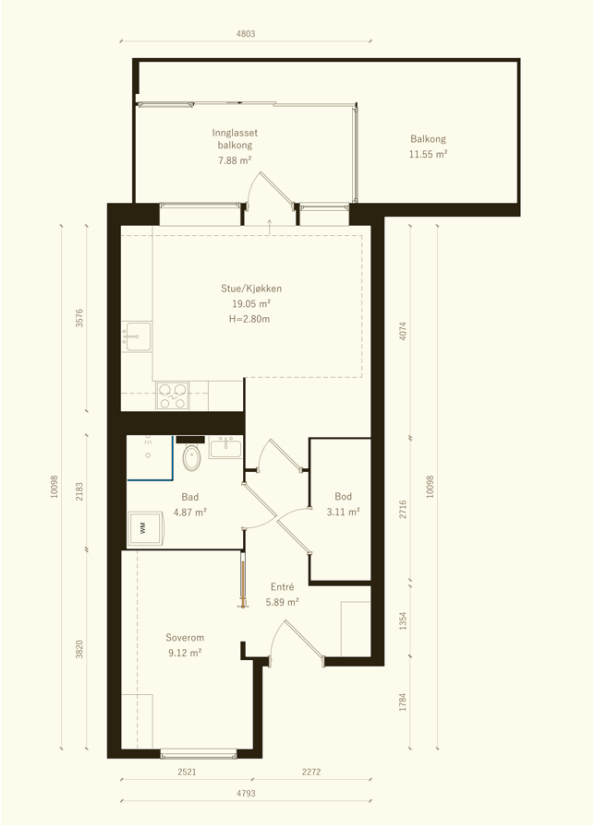
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Hasleveien 1A, 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 69, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2495 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RM1930

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

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

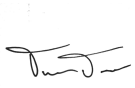
BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 2020

Bygningen er beliggende i Hasleveien 1A og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

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

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

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med en felles bakgård tilrettelagt med benker og beplanting, som gir et hyggelig uteområde for beboerne.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

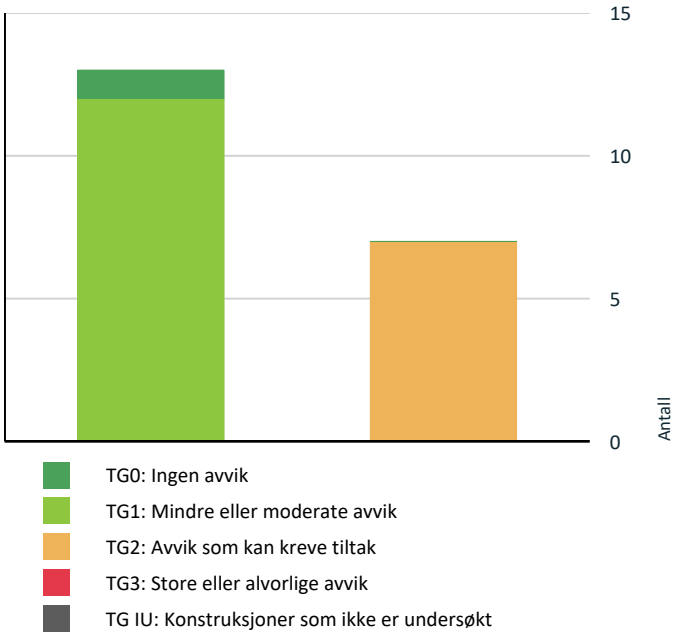
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2019.
Soveromsvindu har innvendig varevindu.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/44dB).

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

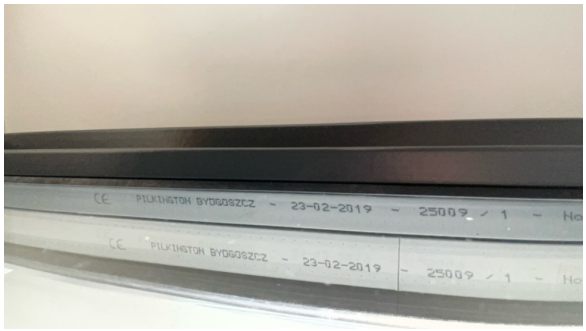


Produktinformasjon

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2019.



Produksjonsår

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.
Innglasset del på 7,8 kvm.
Resterende balkong på 11,55 kvm.

Balkongen er utstyrt med: Belysning med stikkontakt.

Terrassebord bærer preg av stedvise skjolder, behandling bør påregnes.

Rekkverkshøyde: 104 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2020

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

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

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2020

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i terskel på dør til stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i terskel bør utbedres eller skiftes ved behov for å hindre videre oppsprekking og forringelse.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår, 2020.
Dokumentasjon: Sintef teknisk godkjenning 20434

Tilstandsrapport

Arbeid utført av: Brødrene Dahl AS

Badet er oppført som prefabrikkert baderomskabin.

Årstall: 2020


SINTEF Teknisk Godkjenning
TG 20434
BD prefabrikkert baderomsmodul

Sintef godkjenning

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og himlingsplater.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist missfarging i fuger.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilasjon. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å redusere fuktbelastningen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

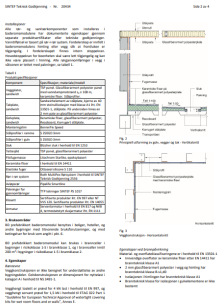
Stålsluk i dusjsonen.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2020



Sluk



Tettesjikt

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, speilskap, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader i speil på speilskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet speil kan gi redusert funksjon og estetisk forringelse av speilskapet. Speil bør byttes ut.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020

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.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



Papirtest

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført, sjakt begrenser undersøkelser.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, kabinbad.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.
Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.
Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Kabinbad.

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Årstall: 2020

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Siemens hvitevarer.

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

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

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

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

Årstall: 2020



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

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

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon. Motorenhet plassert i himling i bod.

Årstall: 2020

Varmtvann

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme.

Fordelerskap plasert på bad.
Det er ikke beskrevet i oversikt hvor det er vannbåren varme.

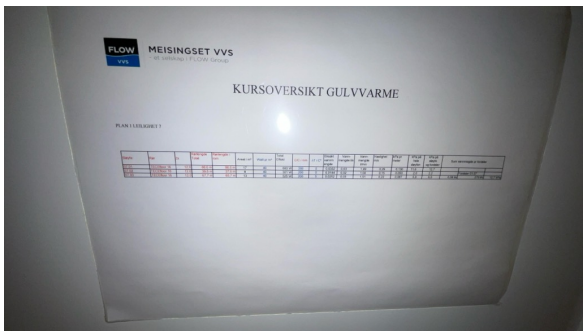
Eier opplyser:
Det er vannbårenvarme i stue, kjøkken, gang, og på denne leiligheten tilvalgt på soverom.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert.

Årstall: 2020



Fordelerskap



Oversikt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod.
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, 2020.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring fra byggeår ligger i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Leiligheten har vært utleid.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

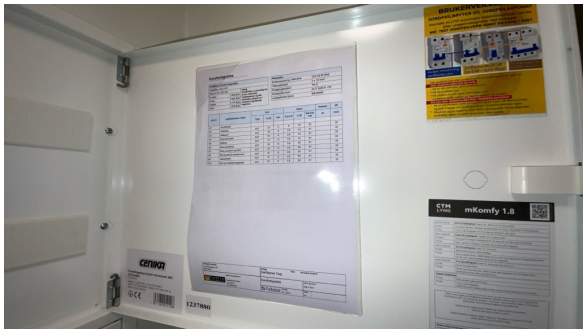
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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

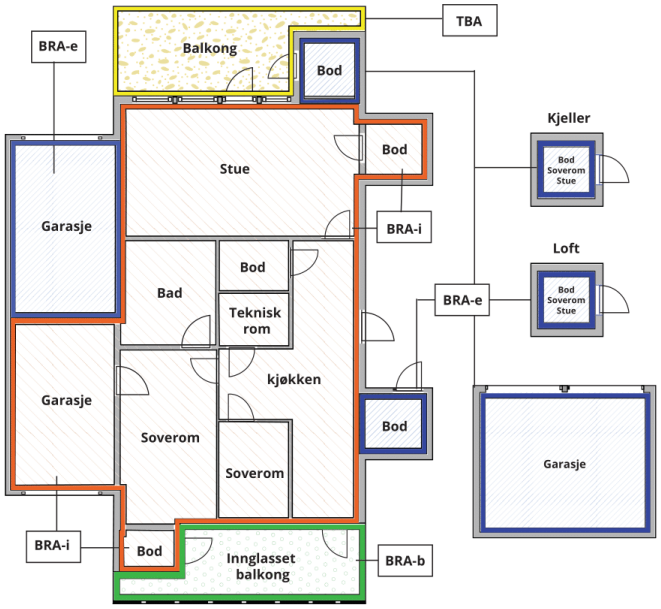
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	44		10	54	12
Kjeller		6		6	
SUM	**44**	**6**	**10**		**12**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.
Vær klar over at yttervegg mellom innglasset balkong og leilighet er medregnet i BRA-B.

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,79m

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: B107 T7

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utbedret røyk og branntetting mellom leiligheten og tillstøtende lokale. Dette ble utført av relevant firma høsten 2025. Dokumentasjon foreligger.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	69		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hasleveien 1A

Hjemmelshaver

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	
3	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET CARL BERNER TORG

Organisasjonsnummer: 925584363
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. juni kl. 09:00 til 10. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

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:**
> Øyvind Hatvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Susanne Lie og Evin Sigrun Kalef er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Energieffektivisering

Beskrivelse

SustEvo ble hyret inn av sameiet for å bistå i reklamasjonssaken mot PEAB for fjernvarmeanlegget. De har fremstått som kompetente og engasjerte i arbeidet. Våren 2024 ble styret gjort kjent med at det var mulig å få dekket en energikartlegging av bygningsmassen med støtte fra Enova og Oslo kommune. En slik energikartlegging har blitt utført og i sin helhet dekket av støtte fra Enova og Oslo kommune. Arbeidet med energikartleggingen, og utarbeiding av forslag til energieffektiviseringstiltak (heretter omtalt som tiltakene) har derfor ikke kostet sameiet noe annet enn tiden styremedlemmene har brukt på dialog med SustEvo. SustEvo har gjort et grundig forarbeid for sameiet og har funnet flere forslag til investeringer sameiet kan gjøre for å redusere energiforbruket som kan være hensiktsmessige selv uten støtte fra Enova.

Disse er:

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegget

· Individuell varmemåling i leiligheter

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Vi søkte i 2025 støtte for å gjennomføre tiltakene, og vi har fått innvilget kr. 946 230 i støtte fra Enova. Denne støtten forutsetter at tiltakene gjennomføres, og kommer i tillegg til støtten for energikartleggingen. I tillegg til støtten fra Enova dekker Oslo kommune 20 % av kostnaden ved installasjon av solcelleanlegg.

Styret hadde 19. mai i år et infomøte på Carls hvor SustEvo presenterte resultatene av energikartleggingen og sine forslag til energieffektiviseringstiltak for sameiet. Selv med støtte fra Enova og Oslo kommune vil det å gjennomføre tiltakene kreve en relativt stor investering. På det samme møtet presenterte styret forskjellige løsninger for å finansiere investeringen. Styret legger ved presentasjonen til SustEvo og et kort referat fra møtet under. De fleste tiltakenes i presentasjonen fra SustEvo inneholder en kost- og nyttevurdering for tiltakene. I tillegg oppsummerer vi dette også kort nedenfor.

Tiltakene vil samlet sett redusere sameiet sitt behov for å kjøpe energi på om lag 30 %. Noen av tiltakene reduserer energiforbruket, mens andre tiltak vil gi strøm til fellesarealer eller gi energi til varmeanlegget, slik at behovet for å kjøpe fjernvarme blir mindre. Med dagens energiforbruk og kostnader vil energibesparelsen tiltakene gir utgjøre ca. 500 000 kr i året.

Tiltakene samlet sett vil koste kr 4 285 000. Støtten fra Enova og Oslo kommune utgjør kr 1 118 000. Sameiet må altså dekke i underkant av kr 3,2 mill av den samlede kostnaden. En investering på ca. kr 3,2 mill vil være ferdig nedbetalt av seg selv etter i underkant av 7 år (3,2 / 0,5), og vil deretter kunne redusere fellesutgiftene med kr 500 000 i året, noe som utgjør ca. 8 % av sameiets utgifter. Rent økonomisk er det derfor en god investering for sameiet og den enkelte leilighet. Avslutningsvis vil vi poengtere at SustEvo har lagt seg på en konservativ linje i sine vurderinger

Argumenter for:

- En lønnsom investering i seg selv
- Økt eiendomsverdi når investeringen er nedbetalt
- Vi har fått tilslag på støtte nå, og det er usikkerhet om de samme støtteordningene vil være tilgjengelig i fremtiden
- Det er et miljømessig svært godt tiltak som er i tråd med Norges klimaforpliktelser og omstilling til lavutslippssamfunnet

- Det kan derfor bli et krav om å innføre individuell energimåling senere
- En mer rettferdig fordeling av energikostnader mellom leilighetene (gulvvarme og varmtvann)•Det er mulighet at Norge vil ta inn i lovverket regel om individuell energimåling per leilighet (EUs energieffektiviseringsdirektiv (EEDII))•Individuell energimåling vil gi den enkelte leilighet insentiver til å bruke mindre energi på oppvarming, og på den måten redusere sine egne energikostnader. «20-25 % av beboere står for 50% av det totale energiforbruket»•Individuell energimåling vil gi det lettere å vurdere om det er tilstrekkelig energi inn i hver måler. Fordel for sameiet når reklamasjonstiden går ut.

Argumenter mot:

- Uavhengig av finansieringsløsning så vil det på kort sikt bli høyere utgifter
- Usikkerhet om fremtidige energipriser. Energiprisene er flytende, og blir påvirket av energitilgangen i Europa. Innføring av Norgespris gir også noe usikkerhet, for eksempel vil individuell energimåling ikke i seg selv være økonomisk lønnsomt med en fastpris på energi på 40 øre ekskl. mva. Det er også usikkerhet knyttet til Norgespris fra 2026 og senere.
- Til tross for et godt grunnarbeid så er det fortsatt usikkerhet rundt kostnader med for eksempel gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop

Tiltakspakke 1 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (inkl. individuell energimåling). Se side 11 i SustEvos presentasjon.

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegget

· Individuell varmemåling i leiligheter

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Tiltakspakke 2 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (eksl. individuell energimåling). Se side 13 i SustEvos presentasjon

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegget

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Se vedlegg for informasjon fra SustEvo, samt grunnlag for at styret anbefaler å installere individuell varmemåling

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å gjøre alle forslagene anbefalt av Sustevo.

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegge

· Individuell varmemåling i leiligheter

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Dette fordrer at sameiet må finansiere ca kr 3,2 mill. iht side 11 i presentasjon fra SustEvo

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **71**
Antall stemmer mot saken: **33**
Antall blanke stemmer: **7**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tiltakspakke 1 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (inkl. individuell energimåling). Se side 11 i SustEvos presentasjon.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Tiltakspakke 2 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (eksl. individuell energimåling). Se side 13 i SustEvos presentasjon

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **65**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Finansiering av energieffektivisering

I denne saken skal du stemme over hvordan energieffektiviseringstiltaket skal finansieres. Blir sak 4 forkastet, vil også sak 5 automatisk bli forkastet.

Finansieringsløsninger for tiltakspakke 1:

Merk at det uavhengig av finansieringsløsning vil bli behov for å tilpasse fellesutgiftene i tråd med den alminnelige prisstigningen.

Eksempel:

I eksemplene under er det brukt tallene for en leilighet på 75 kvm, som er ganske nærme snittet i sameiet. Faktura og husleie er ca tall som er rundet av for å gi enklere tall. I alle beregninger brukes dagens lånerente (ca 8 % for et sameie) og dagens energipriser.

Alt 0: Direkteinnskudd.

Gir ikke fellesgjeld, og faktisk kostnad blir kr 3,2 mill., men krever direkteinnskudd på ca. kr 10-30 000 for de fleste leilighetene. De største leilighetene må skyte inn over kr 50 000. Fellesutgiftene kan reduseres med ca. 8 % i året med en gang tiltakene har blitt gjennomført. Investeringen blir nedbetalt umiddelbart.

*Eksempel: Eier får en faktura på kr 20 000. Husleie kan reduseres fra dagens kr 4 000 til (4000 – (4000 * 8 %) = 320) kr 3 680 rett etter ferdigstillelse.*

Samlet kostnad for investeringen er kr 20 000

Alt 1: Lån med 3 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr. 400 000 til ca. 3,6 mill. kr. Dette alternativet vil føre til økte fellesutgifter med ca. 7,5 % i 3 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, kan økningen i fellesutgifter fjernes og reduseres med ytterligere ca. 8 %.

Eksempel: Dagens husleie er 4 000. Denne øker med 7,5 %, som utgjør kr 300. Ny husleie blir kr 4 300 for tre år. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 320 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra 20 000 til 22 450

Alt 2: Lån med 5 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr 700 000 til ca. kr 3,9 mill. Dette alternativet vil føre til å øke fellesutgiftene med ca. 2 % i 5 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, vil fellesutgiftene kunne bli redusert med ca. 8 % i året.

Eksempel: Dagens husleie er kr 4 000. Denne øker med 2 %, som utgjør kr 80. Ny husleie blir kr 4 140 for fem år. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 320 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra kr 20 000 til 24 139

Finansieringsløsninger for tiltakspakke 2:

Alt 0: Direkteinnskudd.

Gir ikke fellesgjeld, og faktisk kostnad blir kr 1,515 mill., men krever direkteinnskudd på ca. kr 5-15 000 for de fleste leilighetene. De største leilighetene må skyte inn over kr 25 000. Fellesutgiftene kan reduseres med ca. 5 % i året med en gang tiltakene har blitt gjennomført. Investeringen blir nedbetalt umiddelbart.

*Eksempel: Eier får en faktura på kr 10 000. Husleie kan reduseres fra dagens kr 4 000 til (4000 – (4000 * 5 %) = 200) kr 3 800 rett etter ferdigstillelse.*

Samlet kostnad for investeringen er kr 10 000

Alt 1: Lån med 3 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr. 200 000 til ca. 1,7 mill. kr. Dette alternativet vil føre til økte fellesutgifter med ca. 4 % i 3 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, kan økningen i fellesutgifter fjernes og reduseres med ytterligere ca. 5 %.

Eksempel: Dagens husleie er 4 000. Denne øker med 4 %, som utgjør kr 160. Ny husleie blir kr 4 160 for tre år. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 200 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra 10 000 til 11 200

Alt 2: Lån med 5 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr 350 000 til ca. kr 1,85 mill. Dette alternativet vil føre til å omtrent like fellesutgiftene i 5 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, vil fellesutgiftene kunne bli redusert med ca. 5 % i året.

Eksempel: Dagens husleie er kr 4 000. Denne forblir ca lik. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 200 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra kr 10 000 til 12 050

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å velge **Alt 0: Direkteinnskudd** uavhengig av valgt tiltakspakke da dette gir lavest kostnader for sameiet

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alt 2: Lån med 5 års varighet.
>
> ✗ **Forslaget falt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Alt 1: Lån med 3 års varighet.
>
> ✗ **Forslaget falt**
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Alt 0: Direkteinnskudd.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall stemmer for vedtak 3: **76**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært honorar for utarbeidelse av vedlikeholdsplan

Styret har bedt styremedlem Kristoffer Erichsen om å utarbeide vedlikeholdsplan for sameiet. Dette av flere grunn:

- Kristoffer jobber blant annet med å lage vedlikeholdsplaner
- Intern kompetanseheving i styret
- Han er investert i at jobben skal bli utført bra
- Rimeligere for sameiet

Kristoffer har gjort jobben utenom sitt styreverv da det ikke kan anses å være innenfor hva som normalt kan forventes av et styremedlem, og han og styret har vært innstilt på at dette arbeidet fordrer et ekstraordinært honorar til ham. Dette krever en godkjennelse av sameiet.

En slik vedlikeholdsplan ville kostet ca 80-100 000 på det åpne markedet.

Ferdigstilt plan er vedlagt.

Styrets innstilling
Styrer anbefaler sameiet å stemme ja til honoraret

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet utbetaler kr 55 000 i honorar til Kristoffer Erichsen

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Nabolagsprofil

Hasleveien 1A - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Carl Berners plass i Trondheimsveien Linje 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	1 min 0.1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	16 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

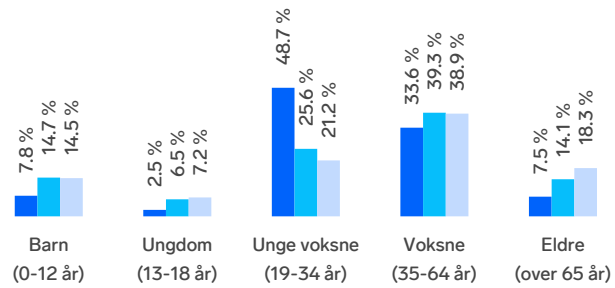
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	1 min 0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 73 barn	1 min 0.1 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Hasleveien	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

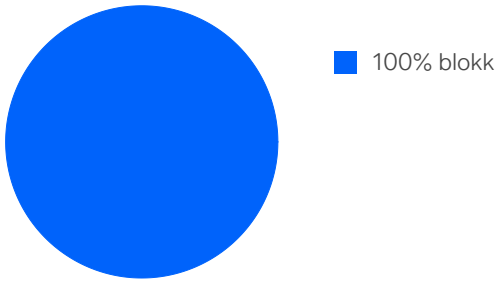
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lindeberglia Ballbinge Ballspill	6 min 0.4 km
Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
SATS Carl Berner	3 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

Boligmasse



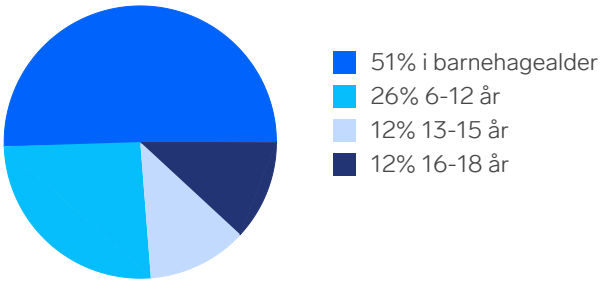
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

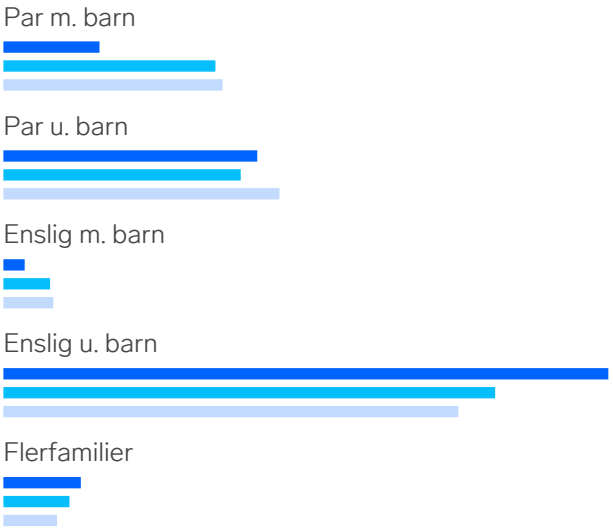
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	1 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



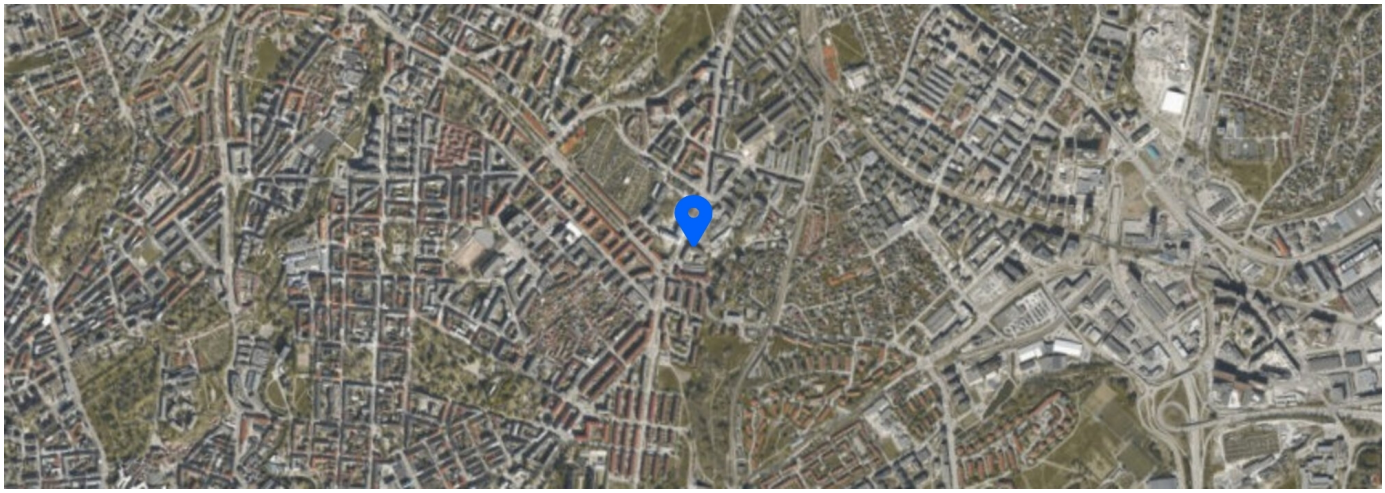
Familiesammensetning

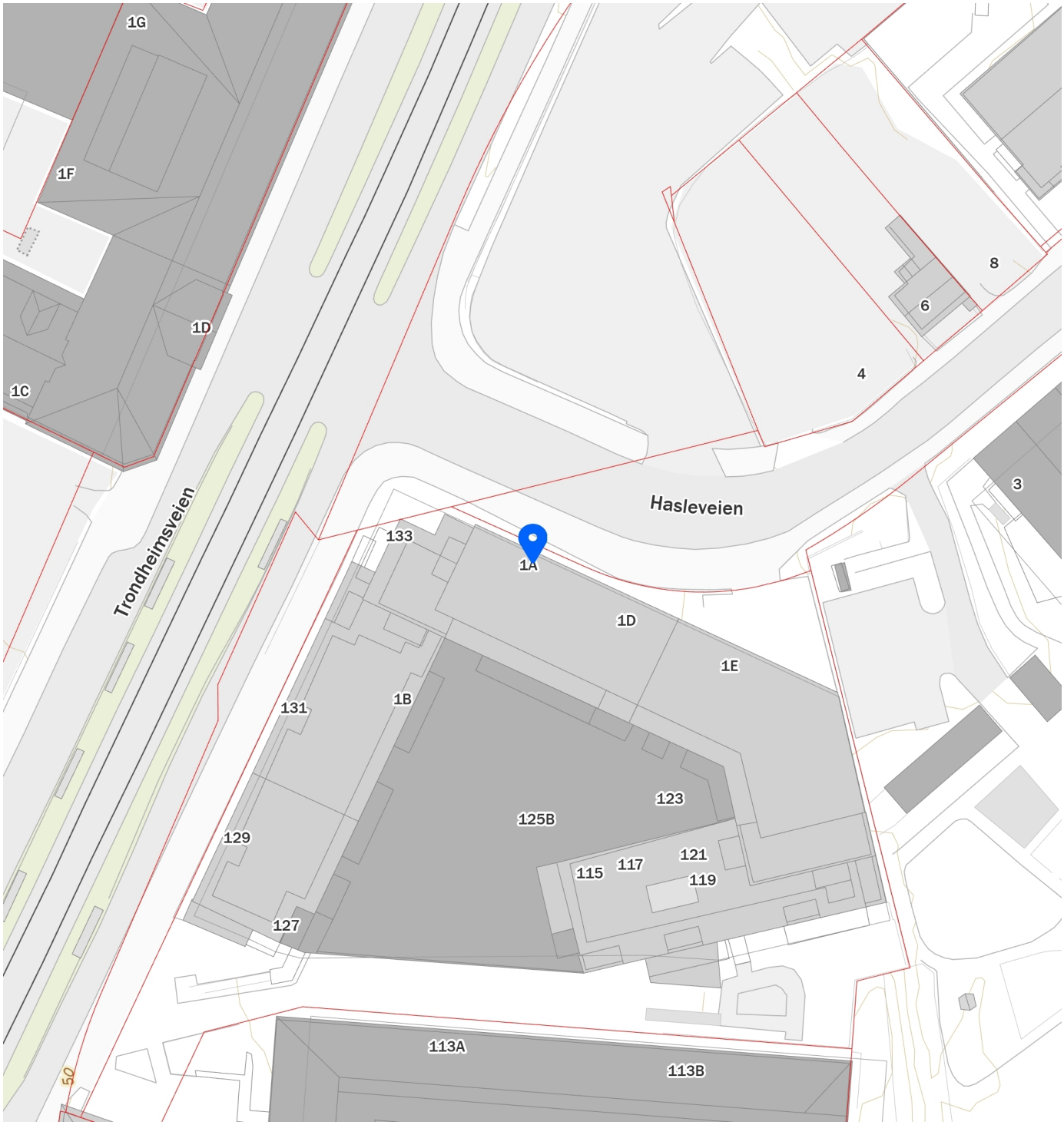


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

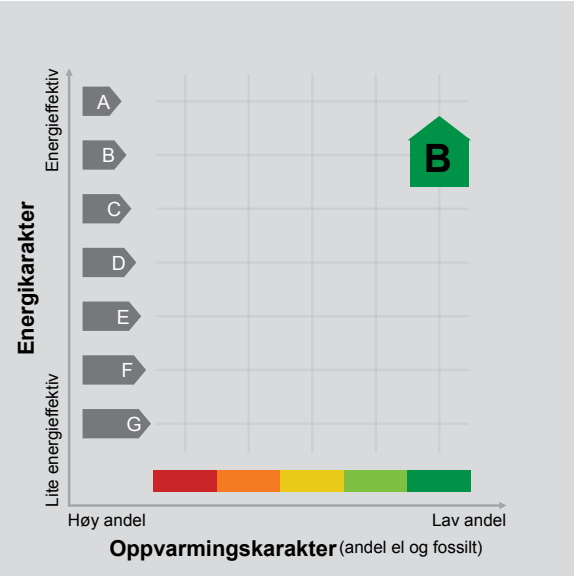




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET CARL BERNER TORG
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300644769
Merkenummer	Energiattest-2025-227365
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hasleveien 1A	300644768	H0102	8	0	
Hasleveien 1A	300644768	H0202	24	0	
Hasleveien 1D	300644769	H0202	28	0	
Hasleveien 1A	300644768	H0301	46	0	
Hasleveien 1D	300644769	H0302	50	0	
Hasleveien 1A	300644768	H0302	45	0	
Hasleveien 1A	300644768	H0401	68	0	
Hasleveien 1D	300644769	H0402	72	0	
Hasleveien 1A	300644768	H0402	67	0	
Hasleveien 1D	300644769	H0502	85	0	
Hasleveien 1D	300644769	H0602	95	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	5 m²
Areal tak	0 m²

Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	39 m²
Totalt BRA	39 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,27 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,71
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	6,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 803 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 424 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 798 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 626 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 424 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,3 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260274
Addresse	Hasleveien 1A		
Postnr.	0571	Sted	OSLO
Selgers navn	Henning Wettre Hanevold		
Selgers navn	Lill Irene Hanevold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H W
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

GUPEX - leverandør av systemet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kontrollert og OK

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ferdigattest på sameiet

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter opplysning fra styret er sameiet involvert i en tvist med entreprenør Peab, men etter styreleders tilbakemelding er dette en tvist som bare vil kunne gi en erstatning til sameiet i positiv favør

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er utbedret røyk og branntetting mellom leiligheten og tillstøtende lokale. Dette ble utført av relevant firma høsten 2025. Informasjon er oversendt takstmann

Initialer selger:
H W
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
H W
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Henning Wettre Hanevold*

Signert av *Lill Irene Hanevold*

Initialer selger:
H W
L I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2797

Sameiet Carl Berner Torg

Velkommen til årsmøte i Sameiet Carl Berner Torg

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 26. april kl. 14:00 og lukker 29. april kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2797

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.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte i forkant av avstemmingsperioden.
Dette vil bli avholdt XX dato XX klokken XX

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valgkomite inn i vedtektene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Carl Berner Torg

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2797 Vedlegg årsrapports sak 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært holdt lavt de siste årene pga ustabilitet og underskudd i regnskap.

Forslaget fra styret er at styregodtgjørelsen følger generell lønnsvekst fra og med neste styreperiode, slik at godgjørelsen i utgangspunktet er forutsigbar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valgkomite inn i vedtektene

Forslag fremmet av:
Jens Barland for valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vårt forslag, som vi vil fremme til Generalforsamlingen og til styret, er dette som OBOS har sendt over til oss med en liten redigering:

Ny vedtekt §22 blir som følger:

"§ 22 Valgkomité

· Generalforsamlingen **kan** velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

· Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

· Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

· Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

· Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

· Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret."

Det finnes argumenter både for og mot å ta dette inn i vedtektene.

Slik vedtektene er utformet i dag, er de minimalistiske i den forstand at de bare inneholder det loven pålegger skal være i vedtektene.

Fordelen med det er at styre og generalforsamling får store fullmakter. Og at man kan kjøre enklere prosesser uten valgkomité.

Argumentene for å ha valgkomité kan i vårt tilfelle bl.a. være følgende:

- CBT er et stort og komplekst sameie, både med mange og ulike leiligheter og beboere, store næringslokaler, eget parkeringsanlegg - samt sammensatte omgivelser som vi må forholde oss til på mange måter. Dette betyr at vi bør legge oss høyere enn minimumsstandard når det gjelder rutiner og styresett. Da hører det med å ha valgkomité.
- Styrearbeidet kan være krevende i et slikt sameieselskap. En valgkomité vil da være avlastende for styret. Valgkomiteen kan også jobbe mer målrettet.
- Med så mange aktører vil det demokratiske styringsmekanismer i sameiet bli bredere ved at det er ulike organer med ulike roller.

I vårt forslag har vi skrevet inn "kan velge", noe som gir generalforsamlingen mulighet til å la være hvis man en gang står i en situasjon hvor det er vanskelig eller ikke hensiktsmessig.

Vårt forslag er å legge disse argumentene til grunn, og la generalforsamlingen vedta denne endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen.

Valgperiode:
Det var to medlemmer som i 2023 var valgt for 2 år. Den ene har gått ut av styret, den andre går ut ved generalforsamlingen. Hele styret er derfor på valg.

I vedtektene § 11 står det: «Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget.»

Valgkomiteen ønsker kontinuitet, og at ikke alle styremedlemmer skiftes samtidig. Derfor innstilles det på tre styremedlemmer for to år, og to for ett år. Valgkomiteen mener også at ledervervet bør velges for ett år om gangen. Varamedlemmene foreslås for ett år.

Valgkomiteens forslag er innenfor generalforsamlingens fullmakter, ifølge vedtektene.

Valgkomité 2024-2025:

Disse stiller seg til disposisjon:

· Jens Barland, gjenvalg

· Thor Gjermund Eriksen, gjenvalg

· Susanne Lie, nyvalg

Med hilsen valgkomiteen, som avsluttet sitt arbeid 21.3.2024

Roller og kandidater

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

- Øyvind Hatvik

  Foreslås som styreleder for ett nytt år. Har vært styreleder for sameiet siden 2022, og har tidligere styreledererfaring fra flere sameier/borettslag. Har gode administrative/økonomiske erfaringer som seniorrådgiver i Vy.

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

- Kersti Maren Halvorsen

  Foreslås som nytt styremedlem for to år. Produktsjef i Visma Enterprise. Kompetanse i økonomi, kommunikasjon og relasjoner.
- Kristoffer Knutsen Erichsen

  Foreslås som styremedlem for to nye år. Styremedlem i sameiet siden ekstraordinær generalforsamling desember 2023. Bygningsingeniør, prosjektleder i OBOS Prosjekt. Har erfaring med byggesaker fra flere sider av bordet.

- Richard Arne Karlsen

  Foreslås som styremedlem for to nye år. Styremedlem i sameiet siden ekstraordinær generalforsamling desember 2023. Representerer næringsdelen. Eiendomssjef i Coop Øst, og er i kraft av det medlem i flere eiendomsstyrer, og med kompetanse i eiendomsforvaltning.

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

- Vidar Nesbu

  Foreslås som nytt styremedlem for ett år. Politi, og med juridisk kompetanse. Spesielt opptatt av å bidra til et godt bofellesskap i sameiet.

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

- Jon Tørrissen

  Foreslås som nytt 1. varamedlem, for ett år. Selger ved Novabil. Opptatt av gode relasjoner og vil bidra til gode sosiale forhold i sameiet.

- Lars Veggum

  Foreslås som nytt 2. varamedlem, for ett år. Sivilingeniør som jobber som dataanalytiker i Elkjøp. Vil bidra til et veldrevet sameie.

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

- Jens Barland

  Foreslås gjenvalgt som medlem i valgkomiteen, for ett år. Prorektor Høyskolen Kristiania. Medieforsker. Tidligere NTNU og i diverse medier. Erfaring fra styrearbeid.

- Susanne Lie

  Foreslås som nytt medlem i valgkomiteen, for ett år. Var styremedlem i sameiet 2020-2022. Jurist. Juridisk fagdirektør i Datatilsynet. Erfaring fra styrearbeid.

- Thor Gjermund Eriksen

  Foreslås gjenvalgt som medlem i valgkomiteen, for ett år. Konsernsjef i Bane NOR, tidligere Norsk Tipping, NRK og Amedia. Erfaring fra styrearbeid.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Hatvik	Trondheimsveien 121
Styremedlem (til nov 23)	Håvard Strand Bjørnsen	Jordbærveien 63
Styremedlem	Gunnar Jordfald	Trondheimsveien 121
Styremedlem	Julie Bui	Hasleveien 1 C
Styremedlem (til nov 23)	Bendik Kristiansen	Trondheimsveien 121
Styremedlem (fra nov 23)	Kristoffer Knutsen Erichsen	Hasleveien 1 B
Styremedlem (fra nov 23)	Richard Karlsen	Tristilsvingen 20, Rælingen

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kan også kontaktes via denne siden.

Generelle opplysninger om Sameiet Carl Berner Torg
Sameiet består av 115 seksjoner (111 Bolig / 4 Næring)
Sameiet Carl Berner Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 925584363, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
226 69

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Carl Berner Torg har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret 2023/2024 har bestått av fem personer inklusiv styreleder. Det har vært en del utskiftninger, grunnet Coop Øst SA oppkjøp av næringsdelen samt at Bendik trakk sitt verv.

- Øyvind Hatvik: Leder – ansvarlig for styreledelse, økonomi, ekstern kontakt, reklamasjoner og beboersaker
- Gunnar Jordfald: Styremedlem – ansvar for VVS, renovasjon, heiser, tekniske spørsmål
- Bendik Kristiansen/Kristoffer Erichsen: Styremedlem – elektrisitet, renhold, låssystemer, brannvarsler og utearealer.
- Julie Bui: Styremedlem – ansvar for HMS, ansvar for garasjen, programmering av portåpnere, boder, nøkkelbestilling, Zaptec el-billadesystem og er kontaktperson for leverandør (Charge 365).
- Håvard Strand Bjørnsen/Richard Karlsen: Styremedlem – representant for næringsdel, ansvarlig for forretningsdelen og vedlikeholdsavtaler for sameiet.

I perioden har styret avholdt 12 styremøter og noen særmøter. Vi har hatt en rekke møter med Carls og kommunikasjon med diverse representanter fra næringsdelen. Det har vært avholdt styremøte hver måned, med hyppigere frekvens i perioder. Styremøtene har i hovedsak vært fysiske og har vart 1 ½ til 2 ½ timer. Styremøtene har vært en kombinasjon av vedtaksmøter og diskusjonsmøter. De aller fleste saker har vært enstemmige, dvs vi er enige om hva vi skal vedta, men enkelte saker har det vært formell avstemning på. Dessverre har styret vært påvirket av både sykdom og utskiftning, og har i perioder brukt for lang tid på å svare og utbedre for sameiet.

Styremedlemmene har derimot i utstrakt grad kommunisert elektronisk mellom styremøtene.

Det har vært to store saker som har tatt mye tid for styret i 2023, og dette er koordinering for utfordringene med gulvvarme og ekstern byggteknisk gjennomggang (OPAK).

Valgkomite
Det ble opprettet en valgkomite i etterkant av fjorårets infomøte. Det er også lagt opp til en egen sak på årsmøtet at vi vedtektstfester at sameiet kan ha en valgkomite og hvilket mandat de skal ha.

Valgkomiteen har gjort en god jobb med å sikre et fullt styre til kommende årsmøte, nå også med to vararepresentanter for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Det største problemet med rekruttering er til vervet som styreleder, men siden hele styret blir byttet ut i kommende årsmøte med unntak av de to nye medlemmene som kom inn i november, så har nåværende styreleder sagt seg villig til å stille for ett år til. Vi anmoder beboere om å melde seg til valgkomiteen om de kunne vært interessert i å stille seg til disposisjon for årsmøtet i 2025.

Kommunikasjon
Vibbo har vært styrets kommunikasjonskanal ut mot beboerne. Inngående henvendelser har kommet på oppslag eller epost på Vibbo. Styret har lagt ut informasjon om styrets arbeid. Vi har prøvd å fortløpende besvare henvendelser under nyheter og oppslag. Det har roet seg ganske mye på Vibbo etter at styret har økt informasjonen om styrets arbeid og redusert diskusjoner her, men styret ser fortsatt behov for å bedre naboskapet i sameiet.

Serviceavtaler og arbeidsavtaler
Det er etablert serviceavtaler med de viktigste leverandørene av tjenester til sameiet, men vi har en gjennomgang av disse både med tanke på kvalitet og pris.
Avtalene er hovedsakelig inngått med de som har levert tjenester i forbindelse med byggingen, slik at garantien/reklamasjonsretten er i behold.

Vi har serviceavtale med følgende leverandører:

- SecTech: Brannvarslere, utvendig elektrisk lys, ringeklokker, billadere, røykluker
- Flow: VVS – sanitær, varme, sprinkler
- Gupex: Ventilasjon – takvifter, bodaggregat, bodventilasjon, avtrekksvifte garasje
- Hörmann: Porter for innkjøring til garasje
- Kone: Heiser
- Heras: Gitterportene til sameiet
- Lås & Sikring: Service og vedlikehold av hovedlåssystem

Det er etablert arbeidsavtaler med:

- Sefbo AS: Vaktmestertjenester – utføres hver uke. Inspeksjon av røropplegg og dørpumper. Rydding av fellesarealer for søppel. Feie og holde orden rundt miljøstasjonene. Grøntområder sommer og brøyting vinter. Renhold av fellesarealene. Trappeoppgangene feies og vaskes hver uke.
- Malling & Co: Vaktmestertjenester knyttet til ettersyn og kontroll i teknisk rom.

OPAK-rapport
Det ble bestilt en rapport av OPAK hvor de ble bedt om å vurdere om utbygger har fulgt forskrifter og byggenorm. Styret har fått god bistand av en engasjert beboer til å detaljere listen.

- Mange av punktene vi fikk undersøkt viste seg å ikke være feil og/eller grunnlag for reklamasjon, og det er positivt at OPAK bekrefter at mye er i orden.
- Enkelte andre ting har vi foreløpig vurdert det til å være noen ting som er lette å undersøke og/eller reklamere på (beslag og taknedløp). Vi har allerede reklamert på tre punkter her.
- Balkonger og fjernvarmeanlegget er blitt utbedret parallelt med at rapporten ble laget, men vi er i dialog med et firma som spesialiserer seg på fjernvarme og energisparing for videre prosess her.
- Vi har også en kategori av elementer som er i en gråsone, hvor styret ikke tror det er hensiktsmessig å gå videre med da det i så fall vil innebære en krevende saksgang med uvisst utfall (f eks lekkasjesikring).
- Til slutt er det enkelte punkter som styret ikke vil forfølge videre, men som kan undersøkes nærmere av seksjonseiere om de ønsker (punkter rundt trinnlyd/ventilasjon).

Vi kan bruke rapporten som et underlag for hva vi skal bruke tid på videre, og for å støtte opp om en vedlikeholdsplan som styret må få utformet.

Reklamasjoner
I hovedsak har den enkelte seksjonseier selv ansvar for å reklamere på forhold i sin seksjon. Styret reklamerer derfor kun i de tilfeller der det er klart at avvik er systematiske og skyldes forhold i

fellesinstallasjoner. Likevel har reklamasjonssaker lagt beslag på en betydelig del av styrets arbeidskapasitet. De viktigste sakene nevnes i det følgende.

Gulvvarme
Det har fra første høst etter innflytting vært mye problemer med temperaturen i bad og oppholdsrom med vannbåren gulvvarme. Problemene har vedvart hos en del eierseksjoner selv om det er ratt i verk flere tiltak for å løse problemene.
Senhøstes 2023 ble det en tydelig ny giv i saken. Flow ansatte en ny person mest spesielt ansvar for blant annet oppfølging av gulvvarmeanlegg. Det ble gjort en omfattende innsats, og status er nå at det ikke er noen meldinger om større problemer. Situasjonen er radikalt forbedret, selv om det ikke kan utelukkes at nye ting dukker opp.

Det har ikke vært skiftet komponenter på anlegget, alt har dreid seg om innjustering. Et unntak er at det i høst ble skiftet defekte reguleringsbokser i koblingsskapene på noen bad. Vi har bestilt en vurdering av Sustevo, som spesialiserer seg på fjernvarmeanlegg og energisparing. De skal gjennomgå funksjonen til sentralvarmeanlegget, se på muligheter for energisparing og bidra til å etablere vedlikeholdsrutiner.

Uført arbeid er i sin helhet dekket som reklamasjon av PEAB/underleverleverandører. Styrets arbeid er å anse som en innsats for å koordinere oppfølgingen av leilighetene som har varmeproblemer og sikre effektiv respons fra PEAB/underleverandørene. Hver seksjonseier står fritt til å melde inn egne reklamasjoner fortløpende her.

Ventilasjon
Hver leilighet er utstyrt med et separat ventilasjonsanlegg som er eiers eget ansvar. Likevel har styret organisert innkjøp og utdeling av filtre som skal byttes hvert halvår. Nytt av året er at beboerne kan etter eget ønske og for egen kostnad engasjere Gupex til å skifte filtrene.

Ventilasjon for fellesarealene følges opp av styret. Det har vært utført en grundig registrering av status på vifter plassert på taket og takterrassen. En stor og kostbar avtrekksvifte i garasjen har vært skiftet som garantisak.

Fasader/Verandaer
Det har vært flere klager på at regnvann og smeltevann renner ned mellom bakkant av verandaene og ytterveggen. Dette skyldes at verandaene består av et betongelement som henger utenpå veggen. For å gi rom til lufting, varmeutvidelse og andre typer bevegelse, er det en åpen spalte mellom betongelementet og ytterveggen. Etter å ha utbedret en og en veranda ettersom det kom inn klager, startet PEAB en systematisk utbedring av alle aktuelle verandaer. Det ble installert et metallbeslag som dekker over den åpne spalten slik at vannet i stedet føres ut til verandaenes ordinære vannutkast. Dette gjelder bare de øverste balkongene, da beslagene tetter slik at det ikke kommer vann til spaltene mellom vegg og de underliggende balkonger. Det er totalt utbedret drøyt 20 balkonger slik at det har vært et omfattende prosjekt. Arbeidene er utført uten kostnader for sameiet. Styret er også i dialog med PEAB om å utføre utbedringer på verandaer mot Hasleveien og Trondheimsveien.

Gjøre garasjeanlegget tryggere
Vi har fortsatt problemer med uønskede personer i garasjeanlegget. Det har utartet til å bli et sted for salg og bruk av narkotika, og selv om mange forlater området når de blir bedt om det, så har

det vært trusler mot beboere. Styret synes at den intelligente kameraovervåkningen fungerer dårligere enn vi hadde håpet. Vi er i dialog med Skan-Kontroll med å få vektere hurtigere til sameiet. Det er også mulig å gå inn i garasjeanlegget via kjøreporten, men vi har fått AIMO-park til å redusere åpningstidene til garasjeanlegget til Coops åpningstid +/- 30 min. Vi har fått installert beslag på dørene til oppgangene for å redusere muligheten for å bryte seg inn i sameiet.
Vi oppfordrer beboere til å ringe vektere ved behov i garasjeanlegget – tlf nr: 07526

Utfordringer mellom beboerne
Det har vært utfordringer med støy, spesielt fra festlige lag som benytter balkonger eller har dører/vinduer åpne, selv om utfordringene med Carls nok vil overgå vår egen støy i hyppighet. Vi ber beboere om å vise hensyn i den kommende sommersesongen.
Det har blitt ryddigere, selv om det fortsatt er tendenser til at noen setter fra seg søppel utenfor dunkene. Problemet med tetting av brønnene til papp/papir skyldes i hovedsak at pappen ikke rives i små nok biter.
Røyking/grilling fra balkongene og innsig i andres lufteventiler er fortsatt en utfordring. Styret får færre klager på dette, men vi antar dette delvis skyldes at dette er tatt opp direkte med beboere og styret tidligere.
Parkering i bakgården viser seg å være et gjentagende problem, og styret anmoder alle beboere om å redusere dette til korte opphold (maks 20 minutter med unntak av flytting) og at det ikke parkeres ved brannoppstillingsplasser uten tilsyn. Vi anmoder beboere om å kontakte Unipark på 918 43 000 om det står biler parkert i bakgården eller blokkerer avsatt plass for brannbiler. Det vil iverksettes tauing om dette ikke følges.
Styret vil sørge for at det blir organisert sosiale tilstelninger og har forespurt fjorårets sosialkomite om å delta i en fast sosialkomite med et visst budsjett.

Carls
Carls tar støyproblematikken på alvor, og planlegger en del avbøtende tiltak. Styret vil ha løpende kontakt med Carls rundt dette. De skal også få fikset sykkelboden (dør, opprydning, fikse himling etc). Det har også vært diskusjoner rundt passasjen til Rosetorget hvor det både er utfordringer med parkering, søppelhåndtering og vedlikehold. Vi vurderer å få til en vaktmesteravtale som dekker både sameiets og Carls sitt uteareal.

HMS
Årlig kontroll og evaluering av fellesarealene ble gjennomført den 12. Oktober 2023. I tillegg ble det gjort ekstra kontroll av lekeplass/uteareal den 11. Oktober 2023.
Styret gjorde en felles anskaffelse av filtre til ventilasjonsanleggene. Denne posten er utkvittert per 25. Oktober 2023.

Garasjesameiet
Det har vært mye problemer med garasjeportene helt siden overtakelsen på slutten av 2020. Etter at leverandøren skiftet ut løpehjulene og opphengsskinnene på begge de indre portene fungerer det mekaniske bra.

Vi har benyttet Parqio for automatisk åpning med skiltgjenkjenning siden 1. Januar 2024, og det har fungert bedre enn gammel løsning. Beboere kan også åpne porten via Parqio-appen.

Felleskostnadene

For 2023 har sameiet gått med et fint overskudd, og styret har valgt å ikke øke felleskostnadene. Vi vil fortløpende vurdere behovet om det er store endringer i energikostnader. Vi vil sette av deler av overskuddet til en vedlikeholdskonto.

Forsikring
Sameiet er forsikret i Tryg forsikring, polisenummer 7479326. Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer. Forsikringen har vært benyttet til å dekke to reparasjoner av garasjeporten ut mot Hasleveien (innbruddsforsøk og påkjørsel), men det har ikke vært større forsikringssaker i 2023.

Vi minner om at alle eierne må ha egen innboforsikring for å dekke skader i egen leilighet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Ingen vesentlige budsjettavvik

Vi ser ingen vesentlige avvik i årsregnskapet, men det er fortsatt utfordringer med avdelingsregnskapet, spesielt mellom bolig og næring. Styret har hatt en gjennomgang med OBOS for å få dette i orden i fremtiden, samt å gjøre en avregning for feilaktige/manglende belastning mellom avdelingene. Dette går begge veier, og vi har ikke full oversikt over hvor mye dette utgjør.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet et overskudd på 689 645 og øker sameiets arbeidskapital. Dette tilsvarer omtrent underskuddet vi gikk med for 2022.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 363 962.
Det tilsvarer 4 måneders husleie og er innenfor den generelle anbefalingen til likviditet.

Styret har valgt å opprette en vedlikeholdskonto hvor vi setter av 5 % av omsetningen hvert år. Det er anbefalingen fra OBOS etter at vi tok opp spørsmål om vi burde opprette et vedlikeholdsfond. For 2023 utgjør dette overkant av kr 300 000, men vi har allerede overført kr 500 000. Ved større planlagte vedlikeholdsarbeider skal tas fra denne kontoen.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CARL BERNER TORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CARL BERNER TORG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1Z6A8-7OPV5

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1Z6A8-7OPV5

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 05:51:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1Z6A8-7OPV5

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**

SAMEIET CARL BERNER TORG
ORG.NR. 925 584 363, KUNDENR. 2797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 577 614	5 689 078	6 456 000	6 579 000
Andre inntekter	3	88 821	81 908	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 666 435**	**5 770 986**	**6 456 000**	**6 579 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 905	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-205 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-5 763	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 372	-4 657	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-156 015	-149 993	-157 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-221 374	-22 839	-25 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-877 819	-1 033 507	-1 040 000	-1 020 000
Forsikringer		-379 939	-319 747	-355 000	-418 000
Kommunale avgifter	9	-1 080 467	-921 802	-945 000	-1 245 000
Energi/fyring	10	-1 918 861	-2 628 610	-1 860 000	-1 860 000
TV-anlegg/bredbånd		-549 244	-615 482	-662 000	-577 500
Andre driftskostnader	11	-571 995	-528 541	-492 500	-525 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 015 050**	**-6 459 083**	**-5 832 500**	**-6 257 500**
DRIFTSRESULTAT		**651 386**	**-688 097**	**623 500**	**321 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 303	11 162	0	0
Finanskostnader	13	-44	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**38 259**	**11 162**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**689 645**	**-676 935**	**623 500**	**321 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		689 645	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-676 935		

SAMEIET CARL BERNER TORG
ORG.NR. 925 584 363, KUNDENR. 2797

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	11 526	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 526**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 223	3 573
Kundefordringer		1 414	0
Forskuddsbetalte kostnader		204 320	198 502
Driftskonto OBOS-banken		1 129 769	1 230 237
Sparekonto OBOS-banken		1 552 577	1 016 777
SUM OMLØPSMIDLER		**2 895 302**	**2 449 090**
SUM EIENDELER		**2 906 828**	**2 449 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 375 488	1 685 844
SUM EGENKAPITAL		**2 375 488**	**1 685 844**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 171	62 396
Leverandørgjeld		491 169	699 618
Annen kortsiktig gjeld		0	1 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 340**	**763 246**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 906 828**	**2 449 090**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Carl Berner Torg

Øyvind Hatvik Julie Bui Richard Arne Karlsen

Kristoffer Knutsen Erichsen Gunnar Jordfald

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	3 415 200
Akto strøm	1 352 496
Felleskostnader	589 464
TV	566 100
Oppvarming	533 304
Garasjeleie	121 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 577 614**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnad tidligere år	3 150
Ladeinntekter, EL-bil	74 608
Tilbakebetaling fra Noractor	11 063
SUM ANDRE INNTEKTER	**88 821**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 372.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Byggfaglig rådgivning, Opak AS	-136 486
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
Områdekontroll, AS Skan-kontroll	-80 075
SUM KONSULENTHONORAR	**-221 374**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 822
Drift/vedlikehold VVS	-103 998
Drift/vedlikehold elektro	-20 349
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 222
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-118 133
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-178 749
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-5 196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-877 819**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-657 784
Renovasjonsavgift	-422 683
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 080 467**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-280 002
Fjernvarme	-1 638 859
SUM ENERGI / FYRING	**-1 918 861**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-699
Driftsmateriell	-817
Vaktmestertjenester	-234 487
Renhold ved firmaer	-269 988
Snørydding	-21 519
Andre fremmede tjenester	-3 015
Andre kontorkostnader	-675
Bank- og kortgebyr	-4 547
Velferdskostnader	-31 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-571 995**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
SUM FINANSINNTEKTER	**38 303**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-44**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	17 289	
Avskrevet i år	-5 763	
		11 526
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 526**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 763**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7479326. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 26.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.24
Selskapsnummer: 2797 **Selskapsnavn:** Sameiet Carl Berner Torg

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

Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valgkomite inn i vedtektene

Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Hatvik

Styremedlem 2 år (kun 3 skal velges)

☐ Kersti Maren Halvorsen

☐ Kristoffer Knutsen Erichsen

☐ Richard Arne Karlsen

Styremedlem 1 År (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Nesbu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Tørrissen

☐ Lars Veggum

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Jens Barland

☐ Susanne Lie

☐ Thor Gjermund Eriksen

**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.