



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5546

BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5546>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Avretting av garasjedekke for å forhindre vanninntrenging i bodareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Seksjonering av andel 228

Forslag fremmet av:

Christina Power Sjo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 7

Seksjonering av andel 160

Forslag fremmet av:

Mathias Iversen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 8

Seksjonering av andel 155

Forslag fremmet av:

Stein-Helge Eide

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 9

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

Sak 10

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mathias Iversen

Styremedlem 1: Karina Lindin (ikke på valg)

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Vara 1: William Magnor

Vara 2: Sigurd N. Wathne

Vara 3: Helene T. Lønvik

Vara 4: Peter Gørbitz

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Mathias Iversen

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

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

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

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Valgkomiteen innstiller Snorre som styremedlem basert på hans faglige bakgrunn, høye motivasjon og relevant erfaring. Han er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk og jobber med prosjektledelse, økonomi og HMS i store byggeprosjekter, kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av borettslaget.

I samtalen med komiteen fremstod han som tilgjengelig, løsningsorientert og engasjert, med evne til å håndtere konflikter på en rolig og medmenneskelig måte. Han har også god kjennskap til lokale entreprenører, noe som kan komme borettslaget til gode.

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

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

I møtet med komiteen fremstod hun som strukturert, løsningsorientert og med høy arbeidskapasitet. Hun uttrykte særlig interesse for forbedringer knyttet til takterrasser, avfallshåndtering og trivselstiltak. Fra høsten vil hun være fulltidsstudent, noe som gir fleksibilitet i tid og tilgjengelighet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Iversen

Valgkomiteens innstilling som styreleder:

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

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

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene T. Lønvik

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

- **Josefine Sundberg**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

- **Peter Gørbitz**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Ingen nominasjonsbrev.

- **Snorre Ervik Fossheim**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

- **Stein Helge Eide**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i BCBT. Jeg har vært en aktiv del av styret i fire år, og er i dag den med lengst kontinuerlig erfaring. Dette gir meg solid kjennskap til våre bygg, rutiner og driften av borettslaget – noe som sikrer stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.

De siste to årene har jeg hatt ansvar for økonomi, vedlikehold, vaktmestertjenester og ulike prosjekter. Jeg er en engasjert pådriver som tar eierskap til oppgavene, og sørger for fremdrift og gjennomføring. Flere prosjekter har jeg også ledet og fullført på egen hånd.

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

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

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

- **William Magnor**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Helene T. Lønvik**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

- **Josefine Sundberg**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

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

- **Peter Gørbitz**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

Ingen nominasjonsbrev.

- **Sigurd N. Wathne**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

Jeg ønsker ikke å stille som kandidat til fullverdig styreverv.

- **Snorre Ervik Fossheim**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

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

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

- **Stein Helge Eide**

Valgkomiteens innstilling som styremedlem:

Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i BCBT. Jeg har vært en aktiv del av styret i fire år, og er i dag den med lengst kontinuerlig erfaring. Dette gir meg solid kjennskap til våre bygg, rutiner og driften av borettslaget – noe som sikrer stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet.

De siste to årene har jeg hatt ansvar for økonomi, vedlikehold, vaktmestertjenester og ulike prosjekter. Jeg er en engasjert pådriver som tar eierskap til oppgavene, og sørger for fremdrift og gjennomføring. Flere prosjekter har jeg også ledet og fullført på egen hånd.

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

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

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

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

- **William Magnor**

Valgkomiteens innstilling som varamedlem:

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-17 10:01:24 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 879 853	11 499 217
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 145 345	7 928 407
Tilbakeføring av avskrivning	17	71 550	35 775
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	1
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-214 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-7 634 856	-8 146 951
Endring i depositum gjennom året		-3 060	7 000
Innsk. øremerk. bankkto		-113 138	-228 946
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		465 841	-619 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 345 693	10 879 853
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 463 625	12 757 327
Kortsiktig gjeld		-2 117 932	-1 877 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 345 693	10 879 853

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 14.05.2025

Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg filter	503
SUM ANDRE INNETEKTER	503

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 408 382.

Kr 45 376 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 104.

Kr 900 av revisjonshonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 938
OBOS prosjekt	-130 023
SUM KONSULENTHONORAR	-143 985

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**VASKERI**

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

NOTE: 11**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	351 120
SUM INNETEKTER GARASJER	351 120

KOSTNADER GARASJER

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

SUM GARASJER	-41 201
---------------------	----------------

NOTE: 12**UTLEIEBODER**

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

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**FINANSINNETEKTER**

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

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.98

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 18**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

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

NOTE: 19**KUNDEFORDRINGER**

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

NOTE: 20**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-79 275 165	
Nedbetalt tidligere	33 208 635	
Nedbetalt i år	1 740 580	-44 325 950

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-52 843 020	
Nedbetalt tidligere	27 855 827	
Nedbetalt i år	1 533 383	-23 453 810

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2011	-133 374 590	
Nedbetalt tidligere	52 687 358	
Nedbetalt i år	4 360 893	-76 326 339

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-144 106 099
------------------------------------	---------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-116 613 900
------------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-116 613 900
----------------------------	---------------------

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-90 940
-----------	---------

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

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

KOSTNADER

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

Uoppgjorte avregninger 2022	31839
Uoppgjorte avregninger 2021	-19 467
Uoppgjorte avregninger 2020	-2 759

SUM ENERGIAVREGNING -280 417

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

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Styrets arbeid

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

Styret har gjennom det siste året jobbet med flere store prosjekter:

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt installasjon av varmpumpesentraler i borettslaget for oppvarming av tappevann, med en kostnadsramme på 2 500 000,- inkl. mva.

Dette prosjektet lot seg ikke gjennomføre og som informert om på årsmøte 2024 ble det på anbefaling fra OBOS Prosjekt innhentet tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann. I løpet av denne prosessen søkte styret også Enova, og fikk innvilget, 3 000 000 kroner i tilskudd til prosjektet. Forslag om boring av energibrønner ble lagt frem på ekstraordinært årsmøte 23. januar 2025, men fikk ikke flertall.

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

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

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

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

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

MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

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

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

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

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

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV

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

UTLEIEBODER

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

ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET

Borettslaget har OBOS Nøkkel/Unloc og Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via Vibbo. De fysiske systemnøklene kan ikke lenger brukes for å få tilgang til blokker og garasje. Det er likevel viktig å ta vare på disse, da de gir tilgang til postkasser og strømskap, i tillegg til andelseierens egen leilighetsdør. I Sinsenveien 5A ble defekt callinganlegg skiftet ut med nytt fra Defigo i 2022. Høsten 2024 ble det installert callinganlegg fra Unloc i 5B, 7 og 9. Våren 2025 ble 3G-nettet slukket og i den forbindelse måtte det installeres nye mottakere i garasjeanlegg. Garasjeporter kan nå åpnes med app på telefon eller portåpner.

LADEMULIGHET FOR EL-BIL

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

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

HEISANLEGGET

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

EL-KONTROLL

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.25

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Avretting av garasjedekke for å forhindre vannintrenging i bodareal

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

For

Mot

Sak 6 Seksjonering av andel 228

Seksjonering godkjennes

For

Mot

Sak 7 Seksjonering av andel 160

Seksjonering godkjennes

For

Mot

Sak 8 Seksjonering av andel 155

Seksjonering godkjennes

For

Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorar

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

For

Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorar til valgkomite

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Mathias Iversen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Helene T. Lønvik

Josefine Sundberg

Peter Gørbitz

Snorre Ervik Fossheim

Stein Helge Eide

William Magnor

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Helene T. Lønvik

Josefine Sundberg

Peter Gørbitz

Sigurd N. Wathne

Snorre Ervik Fossheim

Stein Helge Eide

William Magnor



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Organisasjonsnummer: 986841709

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 99.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sigurd Nygaard Wathne og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Avretting av garasjedekke for å forhindre vanninntrenging i bodareal

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Seksjonering av andel 228

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Seksjonering av andel 160

Fremmet av: Mathias Iversen

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Seksjonering av andel 155

Fremmet av: Stein-Helge Eide

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

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

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

Ved en eventuell seksjonering vil leiligheten deles slik:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Seksjonering godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Fastsettelse av honorar

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 462 000 kroner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomite foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomitees godtgjørelse settes til kr 10 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har som mandat å innstille kandidater til borettslagets styre på vegne av alle andelseiere.

Generalforsamlingen vil endelig votere over komiteens innstilling. Valgkomiteen består av Anette Schneider og Jon-Arve Hole Sagbakken som begge er andelseiere og har tidligere styreerfaring i borettslaget.

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Mathias Iversen

Styremedlem 1: Karina Lindin (ikke på valg)

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

Vara 1: William Magnor

Vara 2: Sigurd N. Wathne

Vara 3: Helene T. Lønvik

Vara 4: Peter Gørbitz

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Mathias Iversen

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

Styremedlem 2: Stein-Helge Eide

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

Styremedlem 3: Snorre Ervik Fossheim

Valgkomiteen innstiller Snorre som styremedlem basert på hans faglige bakgrunn, høye motivasjon og relevant erfaring. Han er utdannet sivilingeniør innen bygg og miljøteknikk og jobber med prosjektledelse, økonomi og HMS i store byggeprosjekter, kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid med vedlikehold og utvikling av borettslaget.

I samtalen med komiteen fremstod han som tilgjengelig, løsningsorientert og engasjert, med evne til å håndtere konflikter på en rolig og medmenneskelig måte. Han har også god kjennskap til lokale entreprenører, noe som kan komme borettslaget til gode.

Styremedlem 4: Josefine Sundberg

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

I møtet med komiteen fremstod hun som strukturert, løsningsorientert og med høy arbeidskapasitet. Hun

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Iversen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathias Iversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Helge Eide (46 stemmer)

Snorre Ervik Fossheim (42 stemmer)

Josefine Sundberg (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Helge Eide

Snorre Ervik Fossheim

Peter Gørbitz

Helene T. Lønvik

William Magnor

Josefine Sundberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Peter Gørbitz (22 stemmer)

Helene T. Lønvik (42 stemmer)

William Magnor (38 stemmer)

Sigurd N. Wathne (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Helge Eide

Snorre Ervik Fossheim

Peter Gørbitz

Helene T. Lønvik

William Magnor

Josefine Sundberg

Sigurd N. Wathne