



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 680 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER
PASSASJEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 005 620	1 914 600
Sum inntekter		2 005 620	1 914 600
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		3 153 166	2 023 294
Sum kostnader		3 278 676	2 148 804
Driftsresultat		-1 273 056	-234 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		865	280
Sum finansinntekter		865	280
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		865	280
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 272 191	-233 923
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 272 191	-233 923
Årsresultat		-1 272 191	-233 923
Totalresultat		-1 272 191	-233 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 272 191	-233 923
Sum overføringer og disponeringer		-1 272 191	-233 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	-27 203
Andre fordringer		103 950	237 231
Sum fordringer		104 020	210 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 858	1 640 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 858	1 640 020
Sum omløpsmidler		338 878	1 850 048
SUM EIENDELER		338 878	1 850 048

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 092 484
Udekket tap		179 707	
Sum opptjent egenkapital		-179 707	1 092 484
Sum egenkapital		-179 707	1 092 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		226 584	4 702
Annen kortsiktig gjeld		292 001	752 862
Sum kortsiktig gjeld		518 585	757 565
Sum gjeld		518 585	757 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 878	1 850 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480602

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 680 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER
PASSASJEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 921 680 279
EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER
PASSASJEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 005 620	1 914 600
Sum inntekter		2 005 620	1 914 600
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		3 153 166	2 023 294
Sum kostnader		3 278 676	2 148 804
Driftsresultat		-1 273 056	-234 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		865	280
Sum finansinntekter		865	280
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		865	280
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 272 191	-233 923
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 272 191	-233 923
Årsresultat		-1 272 191	-233 923
Totalresultat		-1 272 191	-233 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 272 191	-233 923
Sum overføringer og disponeringer		-1 272 191	-233 923



Organisasjonsnr: 921 680 279
EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER
PASSASJEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	-27 203
Andre fordringer		103 950	237 231
Sum fordringer		104 020	210 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 858	1 640 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 858	1 640 020
Sum omløpsmidler		338 878	1 850 048
SUM EIENDELER		338 878	1 850 048
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 092 484



Udekket tap	179 707	
Sum opptjent egenkapital	-179 707	1 092 484
Sum egenkapital	-179 707	1 092 484
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	226 584	4 702
Annen kortsiktig gjeld	292 001	752 862
Sum kortsiktig gjeld	518 585	757 565
Sum gjeld	518 585	757 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	338 878	1 850 048



Organisasjonsnr: 921 680 279
EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER
PASSASJEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Es Carl Berner Passasjen

6. juni 2023

Selskapsnummer: 7854





Velkommen til årsmøte i Es Carl Berner Passasjen

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

Dato for årsmøtet:

6. juni 2023 kl. 18:00, Hos Per Harald Haugseth i Hasleveien 14.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring punkt 9
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Carl Berner Passasjen



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

[Christoffer Hoff] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Gaute Bærem] 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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

Vedlegg

1. 7854 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf

2. 4.6 Uavhengig revisors beretning 2022 s.7854.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [120 000,-].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [120 000,-]

Sak 6

Vedtektsendring punkt 9

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre vedtektenes punkt 9 om styrets sammensetning og valgbarhet.

Eksisterende vedtekter punkt 9:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer.



Eier av seksjon 1 har rett til å utpeke ett styremedlem. Det legges for øvrig opp til at det skal velges ett styremedlem fra hver del:

- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 3-53)
- Minimum ett styremedlem fra næringsdelen (snr. 1)
- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 54-70)

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

Forslag til nye vedtekter punkt 9:

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer. Årsmøte kan i tillegg velge varamedlem(er) og valgkomite.

Eier av seksjon 1, styret i Hasleveien 14 Borettslag og Styret i Sinsenveien 3 Borettslag har rett til å utpeke ett styremedlem. Styrets leder velges særskilt av årsmøte.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Vedtektens punkt 9 endres som foreslått.

Vedlegg

3. 7854 EIRSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER PASSASJEN.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer. Årsmøte kan i tillegg velge varamedlem(er) og valgkomite.

Eier av seksjon 1, styret i Hasleveien 14 Borettslag og Styret i Sinsenveien 3 Borettslag har rett til å utpeke ett styremedlem. Styrets leder velges særskilt av årsmøte.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gaute Bærem

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Khurram Ali
- Simen Firing-Toften

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Hesjevoll Winge



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gaute Bærem	Sinsenveien 3 C
Styremedlem	Khurram Ali	Steingrims Vei 34
Styremedlem	Simen Firing-Toften	Sinsenveien 3 B
Styremedlem	Per Harald Haugseth	Hasleveien 14
Varamedlem	Samuel John Ditta	Sinsenveien 3 C
Varamedlem	Anders Hesjevoll Winge	Hasleveien 14

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.

Generelle opplysninger om Es Carl Berner Passasjen

Sameiet består av 70 seksjoner.

Es Carl Berner Passasjen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921680279, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 126 4

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

Es Carl Berner Passasjen 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6708333.

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.



Styrets arbeid

Dette året har vi hatt 8 ulike typer styremøter.

Den største saken har vært en nødvendig kraftig økning av fellesutgiftene i hovedsak for borrettslagene for å dekke opp for økte fyrings og strømkostnadene, og økningen i de kommunale avgiftene.

Ellers har årets fokus vært å samkjøre flest mulig service avtaler mellom de ulike seksjonene og samle dem under Sameiet. Her har vi forsøkt å også inkludere Hasleveien 12 uten å lykkes. En del avsluttende arbeid, og konklusjoner gjenstår på dette området, samtidig som mye oversikts og viktig grunnarbeid har blitt gjennomført.

Oslo 11.05.23

Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energi/fyringskostnader og andre driftskostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -179 707,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en vesentlig økning av felleskostnadene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale kostnader. Det er ikke budsjetter noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Carl Berner Passasjen.

Lån

Es Carl Berner Passasjen har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER PASSASJEN
ORG.NR. 921 680 279, KUNDENR. 7854

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 005 620	1 914 600	2 006 000	3 863 311
SUM DRIFTSINNEKTER		2 005 620	1 914 600	2 006 000	3 863 311
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-7 363	-6 523	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 015	-92 335	-96 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-12 208	-12 883	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-130 703	-125 422	-132 000	-150 000
Forsikringer		-202 427	-189 928	-201 000	-230 000
Kommunale avgifter	8	-647 741	-567 042	-583 000	-818 000
Kostnader sameie		0	-32 683	0	0
Energi/fyring	9	-1 553 628	-929 188	-693 000	-1 599 520
Andre driftskostnader	10	-504 081	-67 291	-46 000	-449 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 278 676	-2 148 804	-1 894 510	-3 492 030
DRIFTSRESULTAT		-1 273 056	-234 203	111 490	371 281
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	865	280	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		865	280	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 272 191	-233 923	111 490	371 281
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 092 484	-233 923		
Udekket tap		-179 707	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER PASSASJEN
ORG.NR. 921 680 279, KUNDENR. 7854

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 950	99 040
Andre kortsiktige fordringer		0	110 988
Driftskonto OBOS-banken		234 858	1 640 020
SUM OMLØPSMIDLER		338 878	1 850 048
SUM EIENDELER		338 878	1 850 048
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 092 484
Udekket tap	12	-179 707	0
SUM EGENKAPITAL		-179 707	1 092 484
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	27 203
Leverandørgjeld		226 584	4 703
Annen kortsiktig gjeld	13	292 001	725 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		518 585	757 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		338 878	1 850 048
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2023 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen

Gaute Bærem

Per Harald Haugseth

Khurram Ali

Simen Firing-Toften

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, Hasleveien 10	291 108
Felleskostnader fast eiendom, Sinsenv. 3	859 680
Felleskostnader fast eiendom, næring 1	326 436
Felleskostnader fast eiendom, næring 2	9 324
Fjernvarme Hasleveien 10	136 992
Fjernvarme Sinsenv. 3	382 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 005 620

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 363.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 208
SUM KONSULENTHONORAR	-12 208

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 439
Drift/vedlikehold elektro	-3 117
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 415
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 983
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 703

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-376 107
Renovasjonsavgift	-271 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-647 741

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-1 553 628
SUM ENERGI / FYRING	-1 553 628

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-970
Vaktmestertjenester	-263 206
Renhold ved firmaer	-134 146
Snørydding	-101 531
Andre fremmede tjenester	-692
Andre kontorkostnader	-1 085
Bank- og kortgebyr	-2 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-504 081

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	865
SUM FINANSINNTEKTER	865

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-291 966
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-292 001



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: N7NIE-DMF46-E80NB-F7ENY-BPUOE-TKUSK



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N7NIE-DMF46-E80NB-F7ENY-BPUOE-TKJ5K



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 09:14:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N7NIE-DMF46-E80NB-F7ENY-BPUOE-TKUSK

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).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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>



VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER PASSASJEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 12. juni 2018. Endret på ekstraordinært årsmøte 24.02.20. Endret i ordinært årsmøte 21.06.21.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 126 bnr. 4 i Oslo.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet ifb. seksjonering.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Ved motstrid mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 126 bnr. 4 i Oslo kommune er et kombinasjonsbygg med næringsseksjoner og boligseksjoner oppdelt i 70 eierseksjoner:

- 2 næringsseksjoner
- 68 boligseksjoner

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale) og 2 (kjellerlokale, og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 3-53 og 54-70. Seksjonsnummer 3-53 utgjør Sinsenveien 3 borettslag, og er også bundet av borettslagets vedtekter. Seksjonsnummer 54-70 skal etableres som nytt borettslag, og vil også være bundet av borettslagets vedtekter.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Som følge av at eierseksjonssameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst for hhv. nærings- og boligseksjonene – se punkt 4.2 i vedtektene. Dette iht. regler om enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til



seksjonens hoveddel og evt. tilleggsdel(er). Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering. Utleie er ikke pliktig å melde til styret.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen er innforstått med at areal som i reguleringsplan S-4714 vedtatt 15. mai 2013 er regulert til gang-/sykkelvei, skal fradeles fra gnr. 126 bnr. 4 og overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen forplikter seg til å stemme for – og i nødvendig utstrekning medvirke til – en slik fradeling og overskjøting, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Det skal etableres en vareleveringslomme i Hasleveien, tilknyttet seksjon 1. Dette innebærer behov for omregulering av arealet og flytting av fortau, og dermed en ny arealoverføring fra gnr. 126 bnr. 4 til Oslo kommune. Dette arealet er angitt i kart inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen forplikter seg til å stemme for – og i nødvendig utstrekning medvirke til – en slik fradeling og overskjøting, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Kart over dagens gang- og sykkelvei fremgår av vedlegg 1 s 1 og kart som viser nytt fortau og vareleveringslomme fremgår av vedlegg 1 s 2. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Hasleveien Eiendom AS ([org.nr. 990 653 275](#)) eller Urbanium Gruppen AS ([org.nr. 918 858 520](#)).



4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig etablering, ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for fellesarealene for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. I tillegg fastsetter seksjonseierne egne ordensregler for henholdsvis:

- seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale)
- boligseksjonene 3-53 (Sinsenveien 3 borettslag)
- boligseksjonene 54-70 (Hasleveien 14 borettslag)

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp skilt, foliering, markiser, parasoller, beplantning og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksrettene er ikke tidsbegrenset.



- Boligseksjonene snr. 3-70 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv evigvarendebruksrett til bakgård/hageareal/lekeplass jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten markert med gult. Hjemmelshaver av gnr. 126 bnr. 179 i Oslo kommune (p.t. Hasleveien 12 borettslag (org.nr.916 390 203)) har samme bruksrett som boligseksjonene til arealet som er markert med gult i henhold til tinglyst erklæring om dette.
- Boligseksjonene snr. 3-53 har også evigvarende enerett til bruk av takterrasse markert med rosa på taket av boligblokken Sinsenveien 3 jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser dette takarealet. Bruksrett er evigvarende.
- Seksjon 1 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 mot Sinsenveien, jf. vedlegg 3.
- Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av Sinsenveien 3 sin vegg mot syd og nord for skilting iht. punkt 4.3.
- Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 mot bakgård mot Hasleveien for plassering av teknisk anlegg tilknyttet bruk av seksjon 1. Arealet som er inntegnet med gult i vedlegg 4, angir ca. plassering av dette anlegget og angir ikke grensen for anlegget nærmere. Dette arealet skal tilleggs som eksklusiv bruksrett til seksjon 1 og 2 uten tidsbegrensning i henhold til eierseksjonsloven § 25 6. ledd
- Borettslaget Sinsenveien 3 gis eksklusiv evigvarende bruksrett til bod i kjeller i hus B slik dette fremgår av plantegning over kjelleren i henhold til vedlegg 5.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på seksjon 1 sin del av fasaden, tilleggsdel til seksjon 1 samt følgende del av fellesareal/felles bygg: sydvegg og nordvegg på Sinsenveien 3. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Særskilte bestemmelser om fordeling av felleskostnader

5.1.1 Generelt om fordelingen

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har seksjonseierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonseierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 3-53) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til

4



seksjonene betegnes i det følgende som «boliger Sinsenveien 3». Boligseksjonene (snr. 54-70) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boliger Hasleveien 14».

5.1.2 Næringsdelen (snr. 1) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg i glass, yttervinduer og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- f) Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, serverings- og butikkvirksomhet og lignende.
- g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende næringsdelen.
- h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

5.1.3 Boliger Sinsenveien 3 (snr. 3-53) skal dekke følgende kostnader

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boliger Sinsenveien 3, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer og del av fellesareal hvor boliger Sinsenveien 3 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boliger Sinsenveien 3 alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boliger Sinsenveien 3.
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av heis som bare, eller i det vesentlige, betjener boliger Sinsenveien 3.
- d) Håndtering av avfall for boliger Sinsenveien 3.
- e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boliger Sinsenveien 3.



- f) Kommunale avgifter som bare gjelder boliger Sinsenveien 3.
- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boliger Sinsenveien 3.
- h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boliger Sinsenveien 3.
- i) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boliger Sinsenveien 3.

5.1.4 Boliger Hasleveien 14 (snr. 54-70) skal dekke følgende kostnader

- f) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til Boliger Hasleveien 14, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer og del av fellesareal hvor Boliger Hasleveien 14 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av seksjon 54 alene.
- g) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Hasleveien 14.
- h) Håndtering av avfall for Boliger Hasleveien 14.
- i) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Hasleveien 14.
- j) Kommunale avgifter som bare gjelder Boliger Hasleveien 14.
- k) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boliger Hasleveien 14.
- l) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boliger Hasleveien 14.
- m) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder Boliger Hasleveien 14.

5.1.5 Tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter kan årsmøtet vedta at vedkommende seksjon skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

5.2 Felleskostnader som skal belastes i henhold til sameiebrøken

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

- a) Utbedringskostnader som følge av svikt i byggets fundamentering eller bærende konstruksjoner under gateplan samt manglende drenering.
- b) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og



som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.

- c) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.
- d) Kostnader til byggforsikring.
- e) Styrehonorar.
- f) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til den enkelte seksjon.

5.3 A-kontoinnbetaling og avregning mv.

Det skal innkreves et månedlig eller kvartalsvis beløp (forskudd a-konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

Betaling av felleskostnader skal avregnes årlig for seksjon 1 og 2, noe som innebærer at for mye betalt beløp skal utbetales til seksjon 1 og 2, og ev. for lite betalt beløp skal innkreves fra seksjon 1 og 2.

6 PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

6.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

7 VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser, reparasjon og utbedring av tilfeldig skade.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Boligseksjonene snr.3-53 bærer alene ansvaret for vedlikehold av heisene tilknyttet boligseksjonene snr.3-53, så lenge disse heisene utelukkende benyttes av boligseksjonene. Kostnader forbundet med heisene i boligseksjonene bæres av boligseksjonene alene jf. punkt 5.1.



Seksjon 1 bærer alene ansvaret for vedlikehold av glasstak over seksjon 1 samt rampe/port til varelevering til seksjon 1. Kostnader forbundet med glasstak og rampe/port til varelevering i seksjon 1 bæres av seksjon 1 alene, jf. punkt 5.1.

Vinduer og inngangsdører til seksjonene vedlikeholdes av seksjonseieren, og bekostes av denne.

Hver seksjonseier har et ansvar for og plikt til å sørge for godt og forsvarlig vedlikehold av de poster som den enkelte seksjonseier skal ha kostnadsansvaret for.

Våtrom inklusive sluk skal vedlikeholdes av seksjonseieren slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

7.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold skal imidlertid dekkes iht. punkt 5.1.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

8 EIERSKIFTE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

Etter eierskifte har ny eier plikt til å utføre vedlikehold etter bestemmelsen her.



9 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer.

Eier av seksjon 1 har rett til å utpeke ett styremedlem. Det legges for øvrig opp til at det skal velges ett styremedlem fra hver del:

- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 3-53)
- Minimum ett styremedlem fra næringsdelen (snr. 1)
- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 54-70)

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 14.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

11 ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

11.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.



11.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Styrets beretning og årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

11.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har boliseksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier (totalt 68). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 37 stemmer og seksjon 2 har 1 stemme., jf. eierseksjonsloven § 52.

11.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

11.7 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.



Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret skal påse at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

15 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter seksjonseierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 6, jf. punkt 8, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

16 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for seksjonseierrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

17 MINDRETALLSVERN

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

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

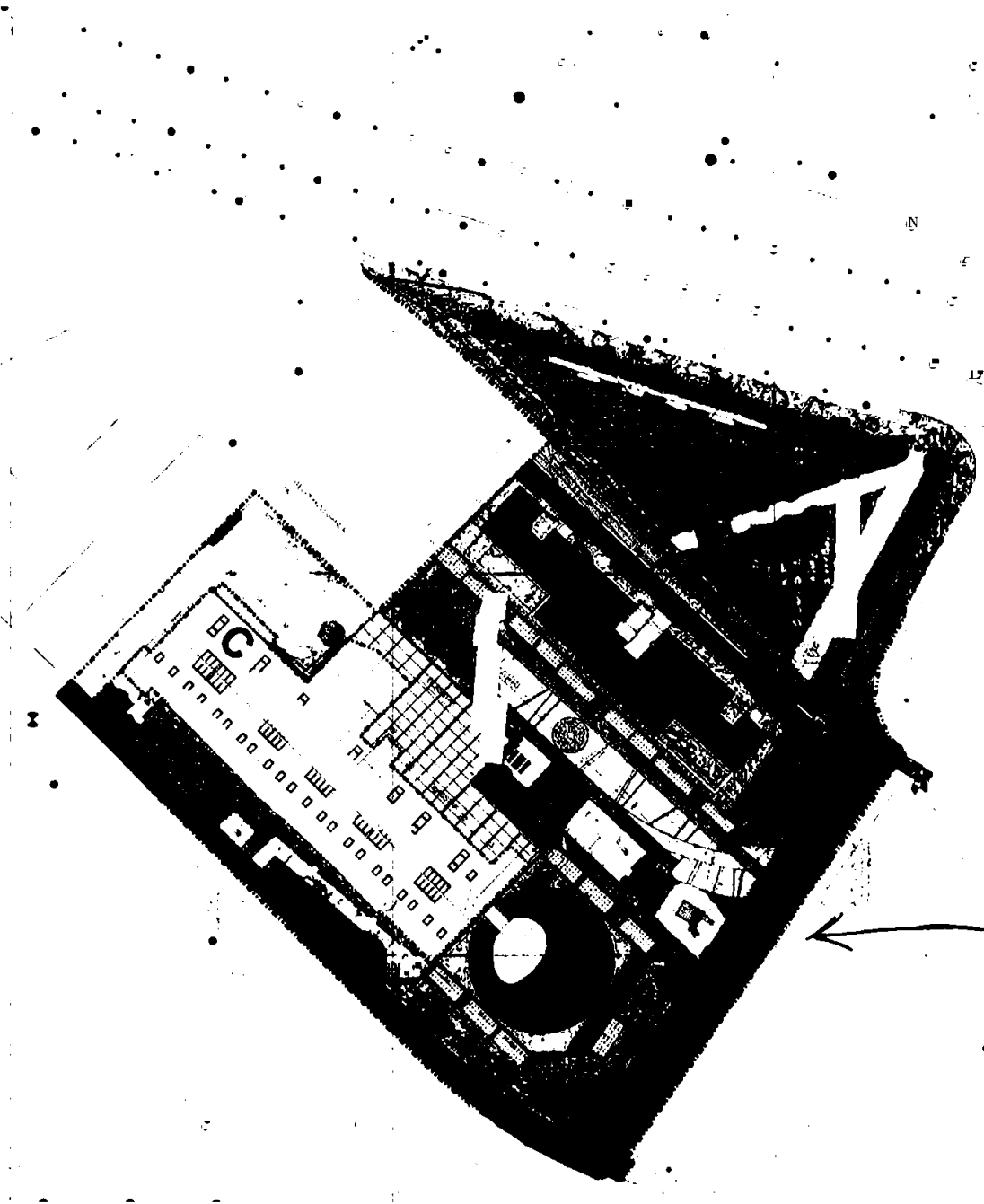
For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Kart over areal som skal fradeles fra gnr. 126 bnr. 4 i Oslo kommune,
2. Kart som viser bakgård/hageareal/lekeplass (markert med gul) og takterrasse hus B (markert med rosa) hvor boligseksjonene iht. nærmere beskrivelse i punkt 4.2 har enerett til bruk.
3. Kart over uteareal i bakgård mot Hasleveien hvor snr. 1 og 2 har enerett til bruk
4. Plantegning over kjeller i Sinsenveien 3 som viser viser bod som Sinsenveien 3 BRL har eksklusiv bruksrett til.



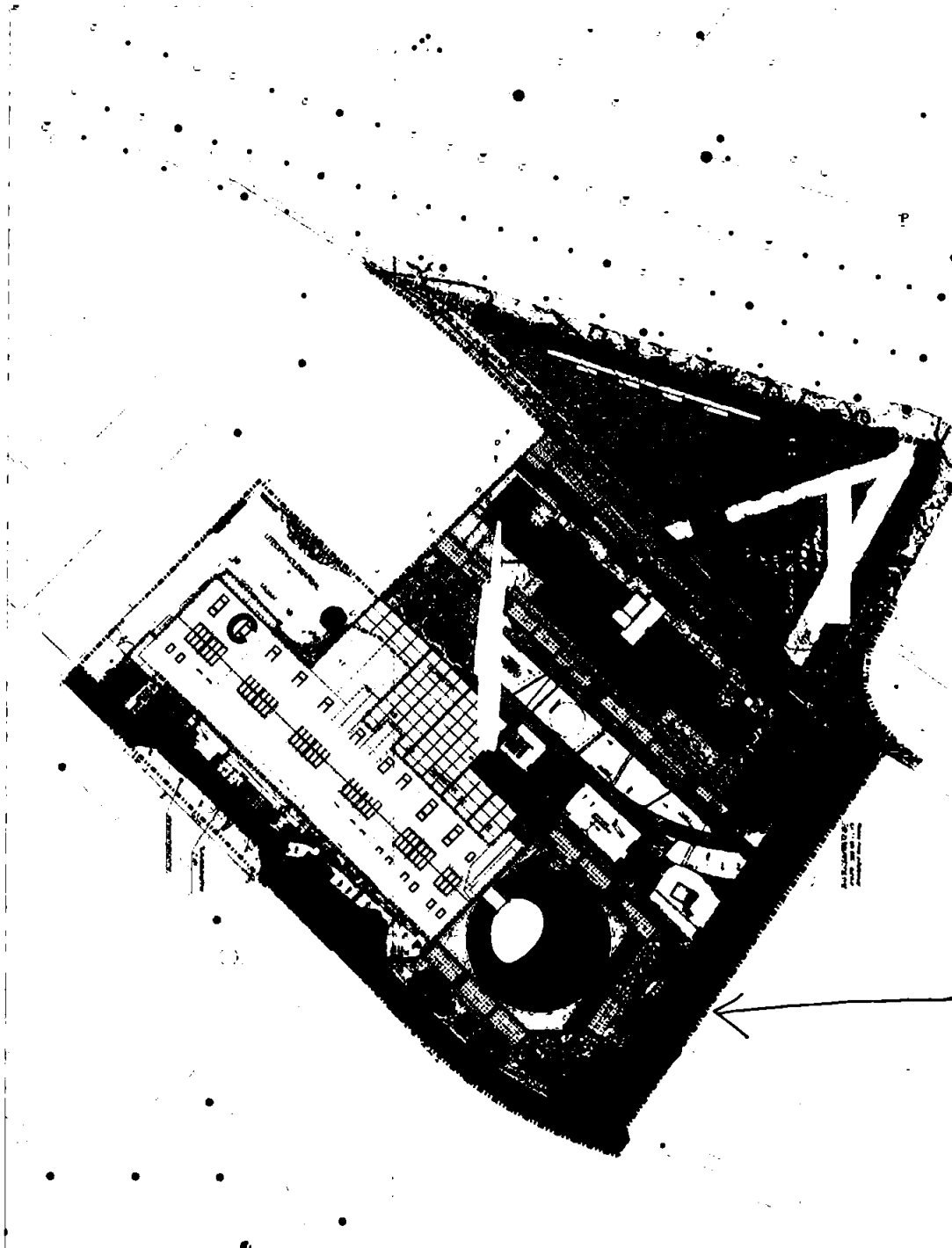
VEN-€661 1 s. 1



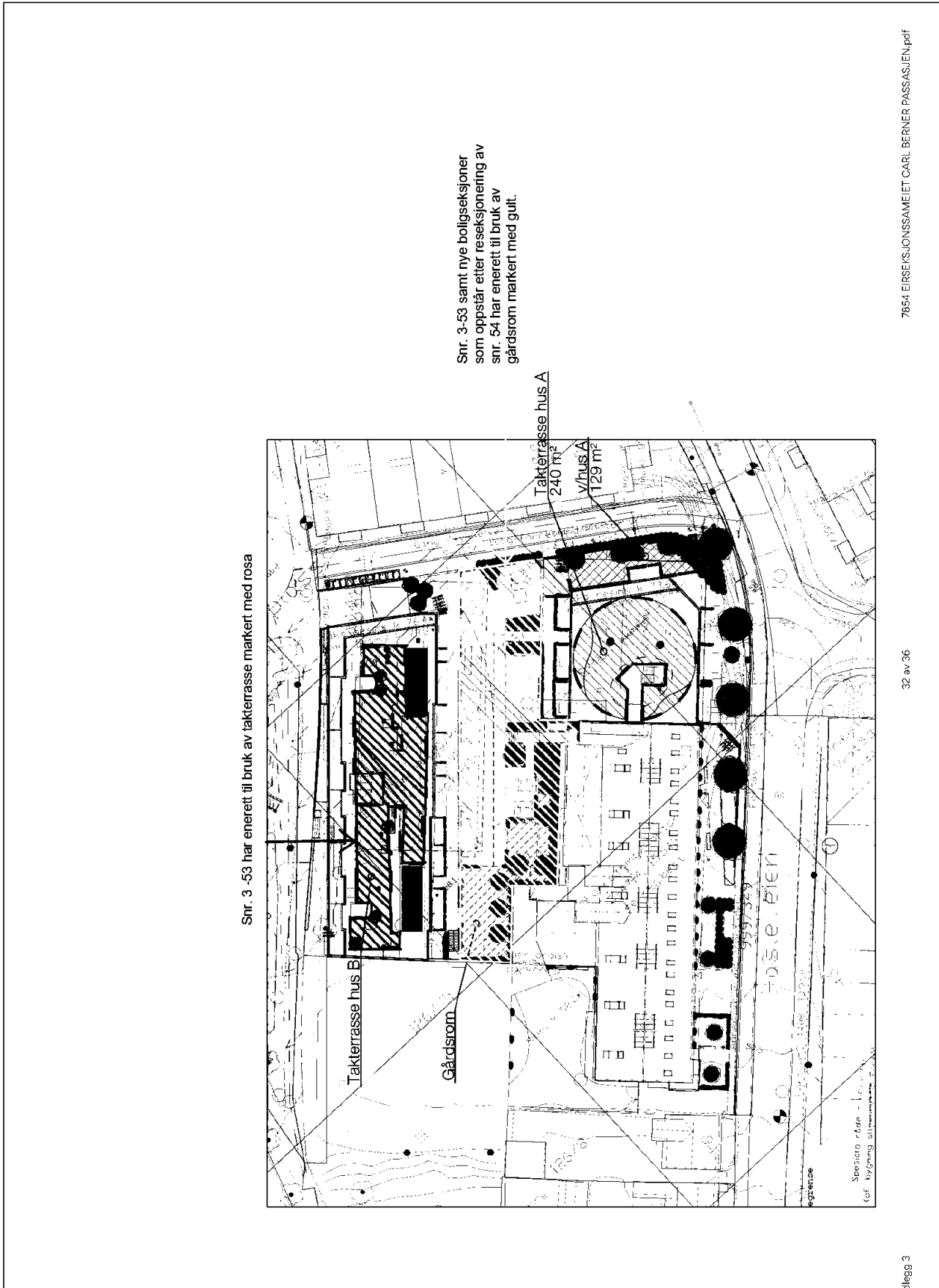
Gang- og sykkelvei + fortau som skal ferdig!
Gnr: 126 Gnr. 4 og overføres til Oslo kommune



VCD L€616) 1 s. 2



Gang- og sykkelvei + fortann som skal ferdigles fra
gve. 26 km. 4 og overføres til Oslo kommune
etter etablering av vannledningslopper og
omregulering av reguleringsplan.



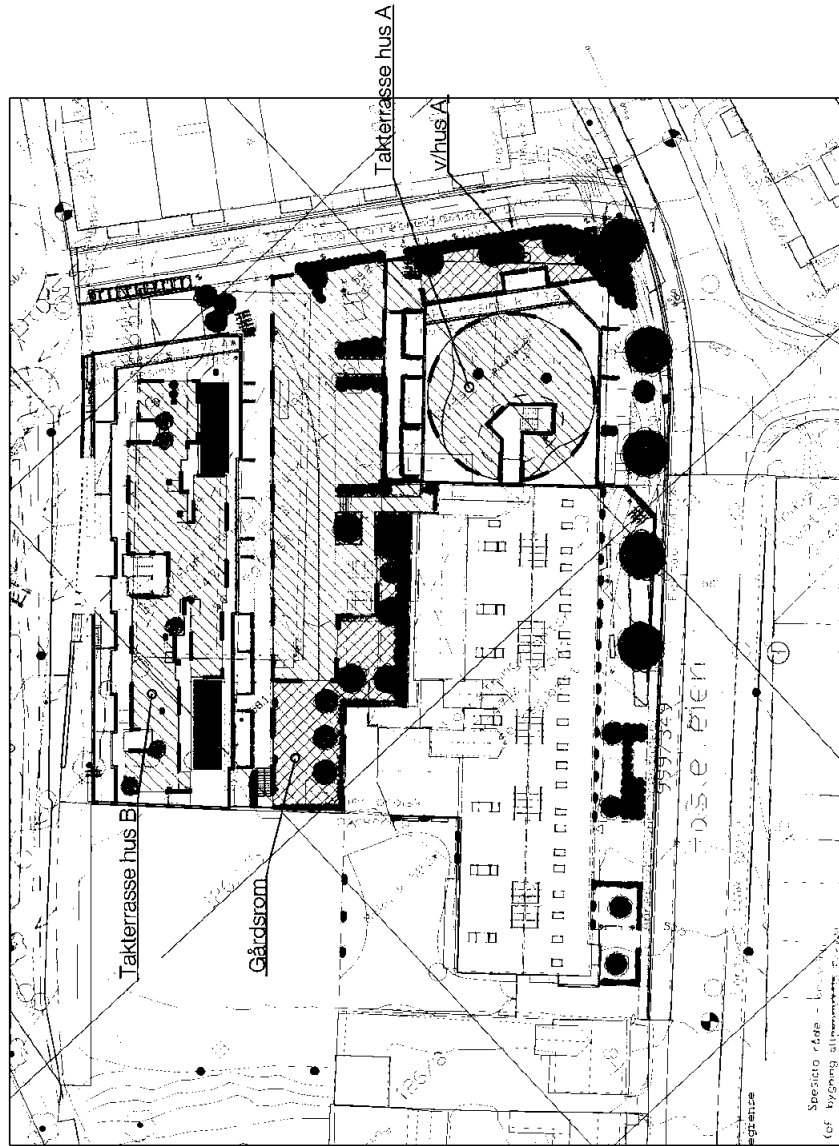
7854_EIRSEKSJONSSAMMET CARL BERNER PASSASJEN.pdf

32 av 36

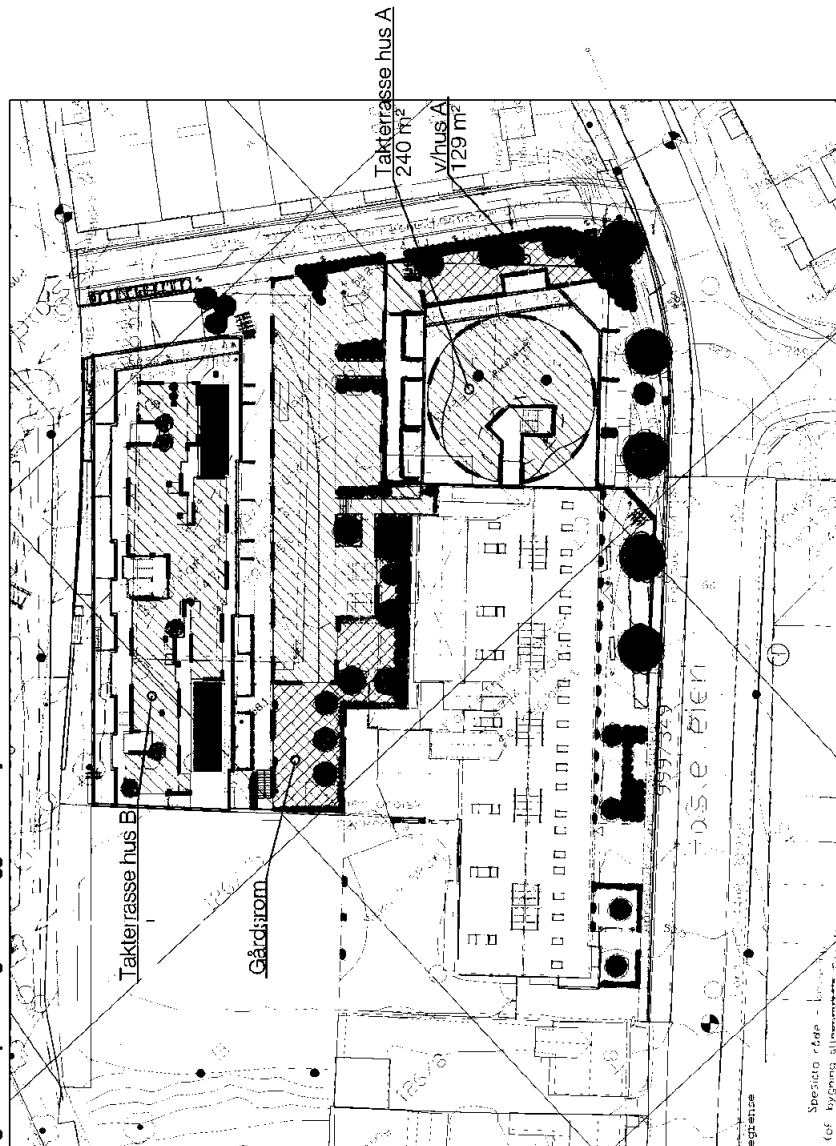
Vedlegg 3



Snr. 1 - enerett til bruk frem til
reseksjonering av areal som
tilleggsdel til snr. 1



Snr. 1 og 2 har enerett til bruk av areal til plassering av teknisk installasjon/anlegg tilknyttet næring i dette området. Markeringen av arealet i gult er kun ment som illustrasjon og angir ikke nøyaktig grense for plasseringen av anlegget/installasjonen.



Spesialrådgiver - Bygging
for byggingstillatning



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.06.23

Selskapsnummer: 7854 **Selskapsnavn:** Es Carl Berner Passasjen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.