



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 257 442  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 444 842	8 069 626
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 444 842</b>	<b>8 069 626</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		406 196	360 556
Annen driftskostnad		6 578 529	7 881 316
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 984 725</b>	<b>8 241 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 460 117</b>	<b>-172 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 216	101 509
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 216</b>	<b>101 509</b>
Annen finanskostnad		1 063 517	950 761
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 063 517</b>	<b>950 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-996 301</b>	<b>-849 252</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		463 816	-1 021 499
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 817	14 754
Andre fordringer		93 373	528 496
Sum fordringer		153 190	543 250
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 765	2 066 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 765	2 066 686
Sum omløpsmidler		2 295 955	2 609 936
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 834 153	13 297 968
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 834 153</b>	<b>-13 297 968</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 834 153</b>	<b>-13 297 968</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 010 212	15 236 887
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 010 212</b>	<b>15 236 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 010 212</b>	<b>15 236 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 700	113 043
Leverandørgjeld		99 021	503 702
Annen kortsiktig gjeld		15 175	54 272
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 896</b>	<b>671 017</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 130 108</b>	<b>15 907 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409727

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 257 442  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 871 257 442  
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 444 842	8 069 626
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 444 842</b>	<b>8 069 626</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		406 196	360 556
Annen driftskostnad		6 578 529	7 881 316
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 984 725</b>	<b>8 241 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 460 117</b>	<b>-172 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 216	101 509
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 216</b>	<b>101 509</b>
Annen finanskostnad		1 063 517	950 761
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 063 517</b>	<b>950 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-996 301</b>	<b>-849 252</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		463 816	-1 021 499
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>



Organisasjonsnr: 871 257 442  
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		59 817	14 754
Andre fordringer		93 373	528 496
Sum fordringer		153 190	543 250
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 765	2 066 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 765	2 066 686
Sum omløpsmidler		2 295 955	2 609 936
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 834 153	13 297 968
Sum opptjent egenkapital		-12 834 153	-13 297 968



Sum egenkapital	-12 834 153	-13 297 968
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 010 212	15 236 887
Sum annen langsiktig gjeld	15 010 212	15 236 887
Sum langsiktig gjeld	15 010 212	15 236 887
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 700	113 043
Leverandørgjeld	99 021	503 702
Annen kortsiktig gjeld	15 175	54 272
Sum kortsiktig gjeld	119 896	671 017
Sum gjeld	15 130 108	15 907 904
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>



Organisasjonsnr: 871 257 442  
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

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 2025

## Innkalling

S.nr. 7840

KANTORSLETTA SELVEIERFOREN



## Velkommen til årsmøte i KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Kolben kulturhus, Festsalen.

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe/Varmepumpe
8. Glassverk i verandaer
9. Flagge med Regnbueflagg i juni måned
10. Innglasset balkonger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KANTORSLETTA SELVEIERFOREN



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

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. 7840 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 930.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

## Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe/Varmepumpe

Forslag fremmet av:

Harald Abelsted/Magdalena Borisova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt to forslag vedørende varmepumpe og vil derfor behandle dem sammen.

Harald Abelsted sitt forslag;

Vi ønsker å få utredet muligheten til å installere varmepumpe.

Vi tåler ikke peis og ønsker et alternativ til panelovn.

Vi har kontakt med leverandør, som vil komme på befaring og se på forskjellige løsninger med hensyn til spillvann og støy.

Legger ved noen artikler, og vil komme tilbake så snart befaring er gjennomført.

*Forslag til vedtak:* Foreslår at dette blir behandlet på årsmøte, for å sjekke interessen i sameiet.

Magdalena Borisova sitt forslag;

Montering av varmepumpe. Innhenting av fellesavtale med god rabatt fra leverandør.

Forslag til vedtak: Forslag om montering av varmepumpe for eierne som ønsker dette.

Styrets innstilling

VARMEPUMPE

Det er på ny fremmet forslag om å kunne installere varmepumpe. Spørsmål om dette er regulert i våre vedtekter pkt. 3.5, hvor det ikke tillates oppsetting av dette. Videre krever oppsett av varmepumpe inngrep i bygningskroppen. Dette regnes som fellesareal i sameiet og administreres av styret. Styret sier nei til varmepumpe da bl.a. hensyn til eventuelt støy for naboer er uklar, samt at avløp for kondensvann ikke kan ledes ut på altangulv, men må samles opp. Her kan mye gå galt når det er kuldegrader ute. Styret ønsker heller ikke å være 'politi' for å til enhver tid sjekke og kontrollere at varmepumper er av godkjent modell og montert av godkjent firma. Det stilles også krav til jevnlig vedlikehold og service på pumpene. Styret fastholder beslutning om ikke å tillate montering av varmepumpe.

Forslag til vedtak

Foreslår at dette blir behandlet på årsmøte, for å sjekke interessen i sameiet.

Vedlegg

2. 7840 Huseierne Regler for varmepumper i borettslag og sameier.pdf

3. 7840 Novap Varmepumpe i sameier.pdf



Sak 8

## Glassverk i verandaer

Forslag fremmet av:

Ceren Yildiz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Regelverket krever en rekkverkhøyde på minimum 1,2 m der det er mer enn 10 m høydeforskjell.

Våre rekkverk er langt under minstekravet, og særlig for oss som bor i toppetasjer, oppleves det svært utryggt.

For en stund siden ble det tema om å bytte rekkverkene slik at det oppfyller kravet. Det var foreslått glassrekkverk for å ha utsikt for de som vil, og frostet glass forslag som var bekymret over innsyn.

Vi synes det er veldig synd at det ikke ble noe av det, og håper at det blir vurdert på nytt.

### Styrets innstilling

Før årsmøtet i fjor fikk vi montert en håndløper på en terrasse i Slalåmveien 3f. Denne er det mange som synes er fin, og burde monteres, men først etter at det er arrangert en anbudsrunde. Dette gjøres hvis årsmøtet velger denne løsningen. Vi begynte å spare i et vedlikeholdsfond, der det i dag står om lag 2.2 millioner. Håndløper i glass og stål løser kravene til rekkverk på 110 centimeter der høyden er under 10 meter. Håndløperen er 51 cm over betongen i første- andre og tredje etasje, og 61 cm over betongen i fjerde etasje, som ligger over 10 meter fra bakkenivå, som gjelder Slalåmveien 3 og 5. I Plogsvingen 5 er det som kjent tre etasjer. Det er en estimert kostnad på 25.000 kroner per terrasse. Beboerne kan velge om de vil ha vanlig glass, eller "frostet". Løsningen er omsøkt, og godkjent av kommunen.

### Forslag til vedtak

Få inn pris på glassverk slik som det er bygget et eksempel av i Slalåmveien 3. Det ville vært fantastisk om vi kunne fått nye glassverk til våren og sommeren, når verandaene er mest i bruk.

Takk for innsatsen!

### Vedlegg

4. Terrasse 10MG\_5782.JPG

Sak 9

## Flagge med Regnbueflagg i juni måned

Forslag fremmet av:

Bodil Elisabeth Follestad Torneberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Regnbueflagget symboliserer likeverd, inkludering og mangfold. Å heise flagget i Kantorsletta symboliserer at alle er velkomne og akseptert hos oss.

#### Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken, og mener det er best at årsmøtet tas stilling til om det skal flagges med prideflagg i juni, eller ikke.

#### Forslag til vedtak

Foreslår å flagge med Regnbueflagget i juni måned på flaggstengene vi har i Kantorsletta Selveierforening.

Sak 10

## Innglasset balkonger

#### Forslag fremmet av:

Magdalena Borisova Borisova

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hente tilbud fra forskjellige aktører for innglassing av balkonger. Eiere i 4.etasje får mye snø, og gulv på balkongene krever hyppigere behold.

#### Styrets innstilling

Innglassing av terrassene har vært et tema ved flere anledninger, og vi har så langt ikke gått videre med saken, i og med at det vil koste svært mye penger. Siste tilbud ligger ved saken. Det må dessuten en ny søkand om fasadeendring til, noe kommunen er svært skeptisk til. Styrets foreslår at saken ikke vedtas.

#### Forslag til vedtak

Forslag til innglassing av balkonger

#### Vedlegg

5. innglassing.pdf

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Angående valg av kandidater til styret i Kantorsletta så er det tre personer som er på valg i år:

Terje Lundefaret (leder)

Henning Andersen

Dan Åke Johansson

Alle tre har sagt seg villige til å ta gjenvalg for en periode til.



Valgkomiteen består av Hilde Nordhaug og Harald Grove

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Lundefaret

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dan Åke Johansson
- Henning Andersen
- Tone Christel Sverd Dragsund

Har erfaring fra tidligere, og her tid og kapasitet.



## Styrets årsrapport

### Styrets beretning

Vi gjennomførte 10 styremøter i 2024. Julemiddagen ble også i 2024 spist og drukket på Gamle Tårnhuset.

2024 ble nok ett år der mange oppgaver ble utført.

Alle utelysene, under terrassene, i gangveien ned til parkeringsplassen ved slalåmbakken og på de frittstående garasjene, ble skiftet ut.

Grendehuset ble malt. Der gjenstår det å restaurere terrassen. Dette blir utført i år.

Det mest krevende arbeidet har vært å gjennomføre en sjekk av alle garasjene, som en del av HMS-planen. Det viste seg at det var mange mangler hva gjelder el-sikkerhet, og ikke minst at mange garasjer blir brukt til oppbevaring av forskjellig gods. Vi har brukt tiden fram mot årsmøtet for å få alt på plass. Sannsynligvis gjenstår det noe arbeid, men det meste er gjort.

Gjennom årene har det vært mange konfrontasjoner med driveren av Ingerkollen, spesielt når det gjelder parkering. Vi kom i vinter fram til en enighet om at vi kunne bruke den asfalterte balløkkka til parkering når det ikke er renn i Ingerkollen. Dette er ikke en fullgod løsning, så styret bestemte seg for å søke kommunen om en omregulering, slik at vi fikk flere plasser langs veien fra Ingeriveien og ned til parkeringen, som Ingerkollen disponerer. Vi forela saken for et lokalt arkitektfirma, som skulle ha 230.000 for å gjøre jobben for oss, så vi valgte å søke selv. Med hjelp fra Multiconsult fikk vi laget et plankart. Søknaden omfatter også at veien fra Ingeriveien og ned til parkeringen slalåmbakken blir utvidet. Vi hadde flere møter med kommunen, som ga oss klare råd vink. Kommunen stilte seg positiv til vår søknad, og når dette skrives, er saken lagt ut på høring.

Vi har rustet opp uteplassen nedenfor Slalåmveien 5i, og uteplassen i Plogsvingen 5. Pullertene på disse stedene, og utenfor grendehuset, er blitt reparert.

Styret



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til konsulentonorar som både var juridisk bistand, tilleggstjenester i forbindelse med garasjer, radonmannen, Multiconsult for å utarbeide parkeringsskisse og utkast til plankart og befaring Slalåmveien 5C, og videre til kommunale avgifter. Samtidig var det lavere kostnader til drift og vedlikehold generelt.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 176 059.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 2 036 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kantorsletta Selveierforening

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kantorsletta Selveierforening som viser et overskudd på kr 463.816. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 selskapet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0168 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975806791
--	---	-------------------------------



## 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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975806791



## KANTORSLETTA SELVEIERFOREN ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 322 372	7 925 112	8 321 000	8 572 176
Ladeinntekter EL-bil		104 467	133 514	150 000	150 000
Andre inntekter	3	18 003	11 000	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 444 842</b>	<b>8 069 626</b>	<b>8 481 000</b>	<b>8 732 176</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-50 196	-44 556	-50 300	-50 000
Styrehonorar	5	-356 000	-316 000	-331 000	-331 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-245 245	-233 225	-251 000	-264 000
Konsulenthonorar	7	-134 388	-68 655	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-2 068 221	-3 745 040	-2 030 000	-2 036 000
Forsikringer		-518 765	-559 194	-505 000	-606 000
Kommunale avgifter		-1 235 038	-994 471	-1 075 000	-1 236 000
Energi/fyring		-326 818	-268 020	-310 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 056 991	-1 008 491	-1 100 000	-1 144 000
Andre driftskostnader	9	-983 188	-994 845	-1 075 600	-1 116 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 984 725</b>	<b>-8 241 873</b>	<b>-6 848 900</b>	<b>-7 215 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 460 117</b>	<b>-172 247</b>	<b>1 632 100</b>	<b>1 517 176</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	67 216	101 509	35 000	35 000
Finanskostnader	11	-1 063 517	-950 761	-1 020 000	-1 036 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-996 301</b>	<b>-849 252</b>	<b>-985 000</b>	<b>-1 001 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>463 816</b>	<b>-1 021 499</b>	<b>647 100</b>	<b>516 176</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 021 499		
Reduksjon udekket tap		463 816	0		



## KANTORSLETTA SELVEIERFOREN ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 817	14 754
Forskuddsbetalte kostnader		90 373	528 496
Andre kortsiktige fordringer	12	3 000	0
Driftskonto OBOS-banken		294 919	1 007 955
Driftskonto OBOS-banken II		0	21 775
Sparekonto OBOS-banken		17 456	1 036 956
Sparekonto OBOS-banken II		1 830 390	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-12 834 153	-13 297 968
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 834 153</b>	<b>-13 297 968</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 010 212	15 236 887
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 010 212</b>	<b>15 236 887</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 175	54 272
Leverandørgjeld		99 021	503 702
Påløpte renter		5 700	93 488
Påløpte avdrag		0	19 555
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 896</b>	<b>671 017</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 295 955</b>	<b>2 609 936</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
<hr/>			
Nordre Follo, 14.03.2025			
Styret i Kantorsletta Selveierforen			
Terje Lundefaret/s/	Henning Andersen/s/	Ole Gotteberg Utheim/s/	
Dan-Åke Ingemar Johansson/s/	Eva Bjerstedt/s/	Anne Lise Abelstedt/s/	

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 959 504
Vedlikehold	3 223 008
Garasje	136 836
Motorvarmer	3 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 322 372</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	3
Utleie av grendehuset	18 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 003</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 196
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-50 196</b>

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 356 000.

Av styrehonorar kr 356 000, er kr 50.000 til styreleder for vaktmesteroppgaver.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 290, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 092
Dr.Techn.Kristoffer Apeland AS, befaring Slalåmveien 5C	-9 281
Multiconsult Norge AS, utarbeide parkeringsskisse og utkast til plankart	-57 103
Radonmannen, T1 måling	-34 538
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-134 388</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-682 060
Drift/vedlikehold VVS	-33 912
Drift/vedlikehold elektro	-553 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-572 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 021
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 115
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-72 564
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 922
Kostnader dugnader	-4 291
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 068 221</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-1 104
Skadedyrarbeid	-22 991
Vaktmestertjenester	-823 244
Renhold ved firmaer	-4 341
Snørydding	-77 626
Andre fremmede tjenester	-8 700
Kontor- og datarekvisita	-1 700
Trykksaker	-13 834
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 290
Andre kontorkostnader	-322
Porto	-684
Bank- og kortgebyr	-5 325
Velferdskostnader	-6 026
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-983 188</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto OBOS-banken	3 979
Renter av sparekonti i OBOS-banken	60 906
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 331
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>67 216</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 063 517
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 063 517</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt inntekter for utleie av grendehuset 2024, utfakturert i 2025	3 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 000</b>

**NOTE: 13****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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-16 785 000
Nedbetalt tidligere	1 548 113
Nedbetalt i år	226 675
	-15 010 212
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 010 212</b>

Huseierne Regler for varmepumper i borettslag og sameier:

## Eksperten svarer: Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier og borettslag

Høye strømpriser og ambisiøse mål om energisparing i bygninger har gjort spørsmålet om varmepumper i sameier og borettslag brennhett. Hvilke regler gjelder, egentlig? Vi har fått svar fra vår ekspert, advokat Morten Fæste.



Advokat Morten Fæste får mange spørsmål fra medlemmer som lurer på hvilke regler som gjelder for varmepumper i borettslag og sameier. - Det kan være lurt av styrene å lage en plan. Ingenting tyder på at dette blir mindre aktuelt i tiden som kommer, tvert imot, sier Fæste.

*Publisert: 15.05.2023*

Beboere i sameier og borettslag kan ikke bare sette opp en varmepumpe helt uten videre.

***- Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dermed er det styret som administrerer det. Dette betyr at ingen enkeltperson kan montere opp større ting på ytterveggen, uten at styret har godkjent det, forklarer Huseiernes advokat Morten Fæste.***

Alle som bor i sameier og borettslag må altså i utgangspunktet få styrets tillatelse til å sette opp en varmepumpe. Det betyr at med mindre andre retningslinjer er gitt akkurat der du bor, må du som enkeltperson søke styret om å få lov dersom du har lyst til å montere varmepumpe.

### Kan styret nekte meg varmepumpe?



Dermed dukker spørsmålet opp om hva styret skal svare på en søknad. Kan de nekte den enkelte beboer å sette opp varmepumpe?

*- I utgangspunktet kan styret si nei til en søknad om varmepumpe. Det kan være ulike årsaker til å avslå en slik søknad. Gode grunner kan være at det vil se stygt ut på fasaden, at det vil støye for andre beboere, eller at det ikke finnes gode løsninger for kondensvann, sier Fæste.*

Har styret avslått en søknad, må beboeren rette seg etter dette.

Men en helt ny dom fra Oslo tingrett viser at bildet ikke er helt svart-hvitt: I den dommen fikk to beboere i et sameie medhold av retten til å beholde varmepumper de hadde satt opp i strid med styrets forbud. Retten kom frem til at behovet var så stort i de aktuelle leilighetene, og pumpene så lite synlige, at de måtte få lov til å beholde dem.

I en eventuell rettssak vil det altså være en konkret vurdering av fordeler og ulemper. Men de færreste ønsker vel å ta sin sak så langt som til domstolene.

DIGITALT KURS

## Gratis kurs om styrearbeid

Anders Leisner er advokat i Huseierne. Her gir han deg en oversikt over styrets oppgaver og ansvar i sameier og borettslag. [Les mer](#)

## Hvilke vurderinger skal styret gjøre?

**Mange styrer tror at dersom de sier ja til én søknad om varmepumpe, må de se ja til alle andre, også. Slik er det ikke. Det vil være en konkret vurdering i hvert tilfelle. Det betyr at man kan forskjellsbehandle.**

- Kanskje er det slik at de som bor øverst i en blokk har det uutholdelig varmt om sommeren – og samtidig en skjermet balkong som gjør at en varmepumpe knapt vil være synlig fra veien. Da vil de ha stort behov for pumpen for kjøling, og ulempen fasademessig vil være liten. De i lavere etasjer vil kanskje ikke ha samme behov – og samtidig vil synligheten være større. Dette er vurderinger styret må ta i hvert enkelt tilfelle, sier Fæste.

**Advokaten anbefaler at før styret eventuelt godkjenner installasjon av varmepumpe bør det lages en rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige.**

Beboer og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Avtalen kan spesifisere hva beboer og sameier forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe og hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

## Styret bør lage retningslinjer

**Det kan være lurt for styret i borettslag og sameier å legge en plan for varmepumper.**



Styret kan utarbeide retningslinjer som handler om for eksempel hvor på veggen varmepumper skal festes, hvordan rørene skal føres, hvor kondensvannet skal, hvilke modeller man kan velge mellom for minst mulig støy og så videre.

- Man bør passe på å ha med vilkår som for eksempel at den som monterer varmepumpen tar kostnadene for vedlikehold, at den må fjernes for beboerens egen regning dersom fasaden skal rehabiliteres, og at den som monterer pumpen tar ansvar for skader på fasaden når pumpen fjernes, sier Fæste.

**Dersom behovet er stort og mange ønsker varmepumpe, kan styret vurdere å gå til felles innkjøp og oppsetting.**

I så fall er det en sak som bør vedtas på et årsmøte eller en generalforsamling.

## Rekkehus eller blokk – reglene er de samme

Om du bor i et sameie eller borettslag er regelverket på dette området det samme, uansett om du bor i blokk eller rekkehus.

Men i rekkehus er det gjerne lengre avstand mellom beboerne, og det kan være lettere å plassere en varmepumpe slik at det ikke sjenerer naboer, ødelegger fasaden eller blir problemer med kondensvann.

*- Dermed er det i praksis ofte bedre grunnlag for å få akseptert en varmepumpe i rekkehus enn i blokk. Men regelverket er altså det samme, sier Fæste.*

Husk at dersom bygningen du bor i er verneverdig, kan helt egne regler gjelde. Dette bør sjekkes med kommunen.

## Forslag til sjekkliste som kan danne grunnlaget for en avtale mellom beboer og styret

- Er søknad om installasjon av varmepumpe godkjent av styret før installasjon? Søknaden skal inneholde forslag til hvor varmepumpen plasseres, angi type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Er varmepumpen tilpasset norske forhold?
- Er installatør og firma f-gass-sertifisert?
- Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer? Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe og hvor utedelen bør plasseres.
- Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?

◦Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon.

◦Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer.

◦Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.



◦ Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.

◦ Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.

◦ Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.

- Skal beboer montere et varmpumpehus over utedelen? Det bør i så fall være samme type som andre varmpumpehus i borettslaget/sameiet.
- Har beboer tegnet serviceavtale? Det sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmpumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmpumpen.

KILDE: Norsk Varmepumpeforening

- [Kurs og arrangementer](#)
- [Politikk](#)
- [F-gass](#)
- [Fag og tips](#)
- [Bli med](#)
- [Om varmepumper](#)
- [Om oss](#)
- 
- WEB: <https://www.novap.no/fag-og-tips/tre-typiske-utfordringer-i-borettslag-og-sameier>

## Tre typiske utfordringer i borettslag og sameier

Interessen for å installere luft-til-luft-varmepumper i borettslag og sameier er på vei opp.

Her får du gode tips til innsalg og installasjon.

Publisert 20.06.2023. Sist oppdatert 21.06.2023.



Tett i tett: Borettslag og sameier krever ekstra innsats i planlegging og installasjon av varmepumper.

Luft-til-luft-varmepumper betyr inngrep i fasader, som er styrets ansvar i borettslag og sameier. En del borettslag og sameier har laget egne retningslinjer for varmepumper. Der det ikke finnes, må hver enkelt andelseier søke styret om tillatelse til å installere luft-til-luft-varmepumper.

– Det har vært en enorm oppgang i forespørsler om luft-til-luft-varmepumper i borettslag og sameier, opplyser Alexander Halln, leder for service i Berge Energi i Bergen.

– Interessen er nok økende, bekrefter Svein Gunnar Storstad, salgsansvarlig i Trønderservice avdeling Steinkjer.

### Mer krevende innsalg



Innsalg er mer krevende i borettslag og sameier enn i eneboliger, understreker Halln og Storstad. Det samme opplever daglig leder Morten Kind i Envioco i Oslo. Innsalget er mer krevende enten det handler om enkelte andelseiere som søker om godkjenning, eller om fellesprosjekter som må vedtas på generalforsamling.

- Det tar lengre tid, men samtidig er det gode muligheter for mersalg, service og oppfølging. Det handler ikke bare om det du gjør der og da, men hva du klarer å få inn på sikt, mener Halln.
- Vi har levert tilbud på mange enheter til større borettslag, men også noen hvor enkelte andelseiere ønsker å installere. Hvis styret godkjenner det, kommer det gjerne flere i samme slengen, og ofte noen etter at de første er installert, forteller Storstad.

## Flere hensyn å ta

Både planlegging og installasjon krever ofte en del mer enn i vanlige boliger.

- Det er flere ting du må ta hensyn til; det er ikke bare å henge opp en utedel i et borettslag, understreker Storstad. Men som han sier:
- De fleste får det til hvis det blir lagt en plan!

En plan må særlig håndtere tre utfordringer som går igjen og som bekymrer mange styrever i borettslag og sameier:

## Utfordring 1: Estetikk

Styret i et borettslag eller sameie har ansvar for fasadene. Utedeler som kan forstyrre fasadene er en vanlig bekymring.

- Utedelen må plasseres så diskret som mulig, uten å plage andre, poengterer Halln. Kind i Envioco AS i Oslo mener det er en enkel sak å få «gjemt bort» utdeler.
- Utedelen kan du bygge inn, så det estetiske er helt uproblematisk, sier han.



I dette borettslaget har Trønderservice montert 12 varmepumper. Utedelene er plassert på taket, og rørføringer er samlet og skjult bak bilkk.

For styret sin del kan det være en fordel å ha retningslinjer for hvordan dette skal gjøres.

– Et styre kan sette krav til løsninger, for eksempel hvordan utedeler skal plasseres og krav til varmepumpehus og kanaler. Da kan man sikre at alle installasjoner ser like ut, uavhengig av modell og merke, påpeker informasjonsansvarlig Einar Gulbrandsen i Varmepumpeforeningen.



Her har Trønderservice fått en blikkenslager til å lage kanaler for rørføringer som matcher resterende blikk på bygget. – Det gjør at fasaden fortsatt blir fin, poengterer Storstad.

## Utfordring 2: Støy

Utedeler som bråker i kor og skaper konflikter blant naboer? Bekymrede borettslag-styrer kan nok se det for seg. Lyd er en viktig utfordring, understreker Halln, Storstad og Kind, men den er også løsbar med riktige valg.

– Dette handler nok litt om gammel skepsis. På nye, gode maskiner kan du kjøre nattsenking på utedelen slik at den ikke girer seg opp på maks. Det er bare et tastetrykk unna, poengterer Kind.

Også Halln trekker fram modeller hvor støynivået kan senkes.

– Du må tenke på støy. I de fleste tilfeller bruker vi en modell hvor du enkelt kan senke støynivået på utedelen med fjernkontrollen, sier han. Plassering av utedel må likevel vurderes nøye opp mot støy.

## Utfordring 3: Vann fra avriming

Avhengig av type bygning kan det å håndtere vann fra avriming være en mer krevende utfordring.

- Har du ti etasjer og varmpumper på alle balkonger, blir det fryktelig mye vann når varmpumpene brukes til oppvarming, påpeker Kind. Det må håndteres på en skikkelig måte, gjerne i takrenne-nedløp med varmekabel.
- Og vannet skal helst inn et avløpssystem, slik at det ikke blir isfjell hos de som bor i bunnen, poengterer Kind. I store blokker kan dette sette en stopper for varmpumpe-installasjoner.
- I vertikaldelte eller horisontaldelte rekkehus er dette mye enklere, sier Kind.

Vann fra avriming kan være utfordrende, bekrefter Storstad.

- Vi løser det ofte med rør som vi kobler på nedløpsrør fra takrenner, forteller han. Rørene må ha varmekabler helt ned til grunnen for å unngå frost.
- Må vi koble oss på avløp innendørs, samarbeider vi med rørlegger, legger Storstad til.



Drensrør i en installasjon Berge Energi står bak .

**Når du skal selge inn et prosjekt....**

Ut over å ha kompetanse til å løse installasjonstekniske utfordringer og kapasitet til å gjøre innsalg, hva skal til for å lykkes i møte med borettslag og sameier?

– Få ut så mye informasjon som mulig uten direkte å selge, anbefaler Halln. Og finn gjerne ut hvem som er din beste «venn»:

– Du har alltid en forkjemper i borettslaget som jobber for varmpumper, og som kan gjøre det enklere å spre informasjon, utdypes Halln.



– Innsalg er mer krevende i borettslag og sameier enn i eneboliger, understreker Alexander Halln i Berge Energi.

– Vis profesjonalitet! Tilby deg å ta grep om hele prosessen: Gi tilbud på totalpakker med alt som skal til. Blikkenslager for å dekke til, snekker for å lage fundamenter, elektriker og så videre, anbefaler Storstad. Både han og Halln mener det er viktig å gi et samlet tilbud når det er aktuelt.

– Prispresset er enormt, så uten et samlet tilbud er du ikke en kandidat, mener Halln.

Det kan også bety mer effektiv installasjon, for eksempel hvis det er behov for lift eller hvis flere utedeler kan bygges inn samtidig.

– Jeg har levert noen tilbud til større borettslag, nesten 40 enheter. De som bestilte enkeltvis senere, måtte betale mye mer for montering, poengterer Storstad.



– Vis profesjonalitet, oppfordrer Stein Gunnar Storstad i Trønderservice AS.

## Styret har lov til å forskjellsbehandle

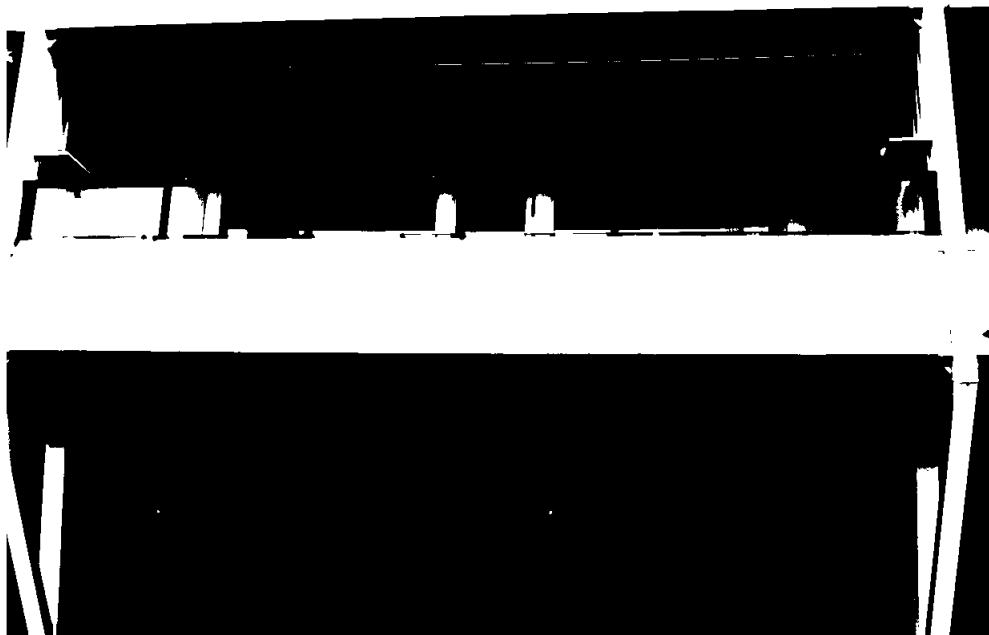
Selv om noen andelseiere har fått ja til å installere varmepumpe i et borettslag eller sameie, er det ikke sikkert at andre interesserte får klarsignal fra styret.

– Ifølge Huseiernes advokat Morten Fæste kan styret forskjellsbehandle beboere. Fordeler og ulemper ved å installere varmepumpe vurderes i hvert enkelt tilfelle, opplyser Gulbrandsen.

**NOVAP**  
NORSK VARMEPUMPEFORNING



Vedlegg 4 til sak 8. Glassverk i verandaer





BALKONGSENTERET



**BALKONGSENTERET AS**

Org.nr: 815247922 Hvamsvingen 11A  
Telefon: 45096464 2013 Skjjetten  
E-post: post@balkongsenteret.no 21.12.2021

Lundefaret

Kolbotn

**Viser til forespørsel, og sender som avtalt budsjettpriser på innglassing av deres balkong.**

Folde-innglassing rekkverk til tak, Malmerk	56.000,-
Innglassing som kan foldes helt opp på enden. Valgfri RAL farge. Ca 7 meter x 1,4	
Folde-innglassing rekkverk til tak, Solarlux SL25	69.000,-
Innglassing som kan åpnes helt opp npå enden. Valgfri RAL farge. Ca 7 meter x 1,4	
Akrylplater under håndløper	3.500,-

Priser er inkl. mva. ferdig montert.

Leveringstid 8-12 uker etter bestilling. Montasje må avtales nærmere

Garanti: 5 års garanti.

Betalingsbetingelser: 50 % ved bestilling, 50 % etter montering

- *Innglassing SL25 gir generelt en bedre tetthet enn andre innglassinger pga børstepakninger ute/inne/oppe/nede, og gir derfor også bedre lydreduksjon enn tilsvarende systemer.*
- *Lyden reduseres med hele 17dB med bruk av kun 6mm herdet glass (mot normalt ca 12dB fra konkurrerende leverandører).*
- *Systemet er 100 % vedlikeholdsfritt, skal ikke smøres/oljes.*

Vi håper tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra deg. Gi beskjed om du trenger ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Øystein S. Grøndahl | 95522330

Balkongsenteret AS





BALKONGSENTERET



**BALKONGSENTERET AS**

Org.nr: 815247922  
Telefon: 45096464  
E-post: post@balkongsenteret.no

Hvamsvingen 11A  
2013 Skjetten  
21.12.2021

Innglassing eksempelbilder:





BALKONGSENTERET



**BALKONGSENTERET AS**

Org.nr: 815247922

Hvamsvingen 11A

Telefon: 45096464

2013 Skjetten

E-post: post@balkongsenteret.no

21.12.2021





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 7840 Selskapsnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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