



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 841 709
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 942 554	18 930 113
Sum inntekter		18 942 554	18 930 113
Kostnader			
Lønnskostnad		441 693	426 966
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 775	
Annen driftskostnad		6 159 661	6 109 327
Sum kostnader		6 637 129	6 536 293
Driftsresultat		12 305 424	12 393 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		437 474	169 408
Sum finansinntekter		437 474	169 408
Annen finanskostnad		4 814 492	1 938 945
Sum finanskostnader		4 814 492	1 938 945
Netto finans		-4 377 018	-1 769 537
Resultat før skattekostnad		7 928 407	10 624 283
Årsresultat		7 928 407	10 624 283
Totalresultat		7 928 407	10 624 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 928 407	10 624 283
Sum overføringer og disponeringer		7 928 407	10 624 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		389 610 776	389 610 776
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 178 879	8 000 005
Sum varige driftsmidler		397 789 655	397 610 781
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 993 244	2 764 298
Sum finansielle anleggsmidler		2 993 244	2 764 298
Sum anleggsmidler		400 782 899	400 375 079
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 229	305
Andre fordringer		313 892	381 471
Sum fordringer		317 121	381 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 440 206	12 524 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 440 206	12 524 692
Sum omløpsmidler		12 757 327	12 906 468
SUM EIENDELER		413 540 225	413 281 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 700	23 700
Sum innskutt egenkapital		23 700	23 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		135 190 196	127 261 789
Sum opptjent egenkapital		135 190 196	127 261 789
Sum egenkapital		135 213 896	127 285 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151 740 955	159 887 906
Øvrig langsiktig gjeld		124 707 900	124 700 900
Sum annen langsiktig gjeld		276 448 855	284 588 806
Sum langsiktig gjeld		276 448 855	284 588 806
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 141 812	955 726
Leverandørgjeld		547 799	451 525
Annen kortsiktig gjeld		187 864	
Sum kortsiktig gjeld		1 877 474	1 407 251
Sum gjeld		278 326 329	285 996 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 540 225	413 281 546



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606884

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 841 709
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 942 554	18 930 113
Sum inntekter		18 942 554	18 930 113
Kostnader			
Lønnskostnad		441 693	426 966
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 775	
Annen driftskostnad		6 159 661	6 109 327
Sum kostnader		6 637 129	6 536 293
Driftsresultat		12 305 424	12 393 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		437 474	169 408
Sum finansinntekter		437 474	169 408
Annen finanskostnad		4 814 492	1 938 945
Sum finanskostnader		4 814 492	1 938 945
Netto finans		-4 377 018	-1 769 537
Resultat før skattekostnad		7 928 407	10 624 283
Årsresultat		7 928 407	10 624 283
Totalresultat		7 928 407	10 624 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 928 407	10 624 283
Sum overføringer og disponeringer		7 928 407	10 624 283



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

389 610 776

389 610 776

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

8 178 879

8 000 005

Sum varige driftsmidler

397 789 655

397 610 781

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

2 993 244

2 764 298

Sum finansielle

anleggsmidler

2 993 244

2 764 298

Sum anleggsmidler

400 782 899

400 375 079

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

3 229

305

Andre fordringer

313 892

381 471

Sum fordringer

317 121

381 776

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

12 440 206

12 524 692

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

12 440 206

12 524 692

Sum omløpsmidler

12 757 327

12 906 468

SUM EIENDELER

413 540 225

413 281 546

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	23 700	23 700
Sum innskutt egenkapital	23 700	23 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	135 190 196	127 261 789
Sum opptjent egenkapital	135 190 196	127 261 789
Sum egenkapital	135 213 896	127 285 489
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	151 740 955	159 887 906
Øvrig langsiktig gjeld	124 707 900	124 700 900
Sum annen langsiktig gjeld	276 448 855	284 588 806
Sum langsiktig gjeld	276 448 855	284 588 806
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 141 812	955 726
Leverandørgjeld	547 799	451 525
Annen kortsiktig gjeld	187 864	
Sum kortsiktig gjeld	1 877 474	1 407 251
Sum gjeld	278 326 329	285 996 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	413 540 225	413 281 546



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5546

Carl Berner Terrasser Brlaget



Velkommen til årsmøte i Carl Berner Terrasser Brlaget

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5546>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Carl Berner Terrasser Brlaget



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Bull Hove og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport.pdf

Sak 5

Oppgradering av takterrasser

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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



a)

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

- For Oppgradering av takterrasser
- Mot Oppgradering av takterrasser

b)

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

1. Ramme på kr 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, som vil kvalitetssikre tilbud og, om de ser det som nødvendig, innhente nye tilbud før vi legger frem et endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på en ekstraordinær generalforsamling. I denne rammen ligger også kostnader til prosjektledelse, dersom vi går for full rehabilitering. Kostnadene vil bli mye lavere dersom vi ved en ekstraordinær generalforsamling vedtar å ikke gå videre med prosjektet.
2. Ramme på kr 5.000.000 eks mva til enkel oppgradering og vedlikehold. Dette forslaget innebærer fjerning av takheller, legge ny membran og montering av terrassebord som erstatning for dagens steinheller.
3. Ramme på kr 15.000.000 eks mva. til en total rehabilitering. Dette alternativet innebærer at alle terrassene rives ned til bærende betong før de bygges opp igjen med ny membran, vedlikeholdsfrie terrassebord som erstatning for dagens steinheller samt utskiftning av dagens rekkverk med glassrekkverk.

Sak 6

Nytt callinganlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Kostnaden vil dekkes med borettslagets eksisterende midler.



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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Montering av solcellepanel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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



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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Ventilasjonsanlegg og energisparing

Forslag fremmet av:

Gine Alida Ellingsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Sak 9

Fjerning av grantre i uterom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om fjerning av grantre.

Forslag til vedtak

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

Sak 10

Seksjonering av andel 202.

Forslag fremmet av:
Kristin Berggren

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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



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

Styrets innstilling

Styret finner gode argumenter for å godkjenne seksjonering. Borettslaget har generelt veldig mye utleie. Styret vurderer at omgjøring av en eller flere utleiedeler til fullstendige andeler over tid vil føre til mindre inn- og utflytting og bedre naboskap som følge av flere engasjerte andelseiere. Styret har gjennom årene fått flere lignende henvendelser om seksjonering fra andelseierne, og temaet har også tidligere vært oppe til behandling på generalforsamling. Dette er for så vidt ikke overraskende, da seksjonering har potensiale til å tilføre andelen(e) en betydelig verdiøkning, samlet sett. Dersom vi gir vår godkjenning og en av andelseierne klarer å «bevise» at seksjonering er gjennomførbart, er det nærliggende å tro at dette vil gjøre våre 60- og 80m² andeler mer ettertraktet i fremtiden. I tillegg vil vi kunne lære av erfaringene de to andelseierne gjør seg, slik at prosessen blir enklere for neste andelseier som ønsker å seksjonere sin andel. Ulempen ved å godkjenne seksjonering er at en av våre 73 utleieboder forsvinner. Det er til sammenligning 176 utleiedeler. Følgelig vil det aldri være mulig å seksjonere ut samtlige utleiedeler, noe som sannsynligvis vil oppleves som urettferdig for andelseier nummer 74 som ønsker å seksjonere sin andel. Styret vurderer likevel at denne ulempen kan minimeres ved at ledig bod overdras til markedspris, slik som foreslått. Videre er det, til tross for meget godt belegg, ingen fare for at vi går helt tom for utleieboder innen overskuelig fremtid. Merk at generalforsamlingens godkjenning ikke alene er tilstrekkelig for å kunne gjennomføre seksjonering. Andelseier må også få endelig godkjenning til seksjonering hos Oslo Plan- og Bygningsetat, og slik godkjenning er ikke gitt ved tidligere forsøk. Etter en eventuelt vellykket seksjonering vil andelseier sitte igjen som eier av to andeler. Dette er ikke tillatt, så minst en av andelene må selges innen kort tid.

Forslag til vedtak

Seksjonering godkjennes

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Godtgjørelse for valgkomite kr 6.000,-.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Styremedlem: Karina Lindin - Sinsenveien 7 (På valg)

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

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

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

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

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

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

Om valgkomiteens arbeid:

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

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

Kandidatene er:

Arnt Olav Foseide

Mashal Hussain

Karina Lindin

John Ommund Syvertsen

Valgkomiteens innstilling:

Karina Lindin innstilles som styremedlem

John Ommund Syvertsen innstilles som styremedlem

Arnt Olav Foseide innstilles som varamedlem

Mashal Hussain innstilles som varamedlem

Anette Schneider innstilles som varamedlem

Sigurd Wathne innstilles som varamedlem

Om kandidatene:



Arnt Olav Foseide:

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

Mashal Hussain:

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

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

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

Karina Lindin:

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

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

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

John Ommund Syvertsen:

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

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

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

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

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

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Ommund Syvertsen
- Karina Lindin

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Generelle opplysninger om Carl Berner Terrasser Brlaget

Borettslaget består av 237 andelsleiligheter.

Carl Berner Terrasser Brlaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986841709, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 98

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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



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

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

OBOS Prosjekt har anbefalt oss å innhente tilbud på boring av energibrønner for oppvarming av tappevann, som en alternativ og fullgod løsning, og dette arbeidet er i gang. En slik løsning gir normalt omtrent samme besparelse og et anlegg med lenger levetid, men kostnad er normalt noe høyere. Styret og våre rådgivere har allerede innhentet to tilbud på denne løsningen og vil fortsette arbeidet med kvalitetssikring av tilbudene. Når en anbefalt løsning er klar, kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling. Styret er i den oppfatning at vi nå er på vei mot en løsning som både gir god energieffektivitet og er godt egnet til vårt borettslag.

Som følge av at varmepumpesentral ikke er montert har det heller ikke vært mulig å montere vannbårent snøsmelteanlegg i garasjeanlegg, men det ble før vinteren montert ny, kostnadsbesparende, styring av eksisterende anlegg i begge garasjeinnkjøringer. Det ble også under forrige årsmøte vedtatt investering i ny sykkelbod med adgangskontroll, forutsatt innvilget støtte på 20% fra Oslo kommune. Styret innhentet tilbud på dette, men ved søknad hadde Oslo kommune brukt opp tilskuddsrammen for 2023 og tilskuddsordningen er i dag avviklet.

I forbindelse med oppsigelse av Telia, som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2023 har styret forlenget den eksisterende avtalen med NextGentel som gir beboere mulighet for å installere fibernetten uten installasjonskostnad til 199,- per måned.

Annet vedlikehold av en viss betydning inkluderer blant annet rehabilitering av flere ytterdører grunnet rustskader, større vedlikeholdsarbeid av grøntområder, samt en omfattende reparasjon av heis i nr 7. Røykvarslere nærmer seg behov for utskiftning iht. leverandør- og myndighetsanbefaling og styret startet i vår utredning av nytt brannvarslingssystem og innhenting av tilbud.

Styret har også gjennomgått borettslagets løpende avtaler i forsøk på å kutte kostnader og har blant annet som følge av forhandling og bytte av forsikringsleverandør redusert kostnader med 171 900 kroner.



MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

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

Styret har godkjent 20 nye andelseiere i løpet av 2023.

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

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

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDBEHOV

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

UTLEIEBODER

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

ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET

Borettslaget har OBOS Nøkkel/Unloc og Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via Vibbo. De fysiske systemnøkklene kan ikke lenger brukes for å få tilgang til blokker og garasje. Det er likevel viktig å ta vare på disse, da de gir tilgang til postkasser og strømskap, i tillegg til andelseierens egen leilighetsdør. I Sinsenveien 5A ble defekt callinganlegg skiftet ut med nytt fra Defigo i 2022. Det har i 2023 også vært noen problemer med callinganlegg i 5B, 7 og 9 og styret har utredet mulighet for nytt anlegg og legger frem forslag for generalforsamlingen. Det er også montert nye mottakere i garasjeanlegget slik at det kan bestilles bedre og rimeligere portåpnere av andelseiere med garasjeplass.

LADEMULIGHET FOR EL-BIL

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



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

HEISANLEGGET

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

EL-KONTROLL

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

Avtrekksvifter

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

Styret har vedtok å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.24.

Bakgrunnen for endringen var varslede økninger i kommunale avgifter, økt forsikringspremie og at vi må ta høyde for den generelle prisstigningen i samfunnet som berører alle våre innleide tjenester og utgifter.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: YFEI4-ESSES-4EIGU-67SAJ-H55K3-25365



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-07 12:02:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YYEI4-ESSES-4EIGU-67SAJ-H55K3-2S36S

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er 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>

21 av 37

årsrapport.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	11 499 217	10 585 480	11 499 217	10 879 853
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 928 407	10 624 283	10 643 377	6 178 751
Tilbakeføring av avskrivning	17 35 775	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -214 650	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -8 146 950	-9 689 393	-10 629 000	-9 591 000
Endring i depositum gjennom året	22 7 000	6 000	7 000	7 000
Innsk. øremerk. bankkto	-228 946	-27 154	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-619 364	913 736	21 377	-3 405 249
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 879 853	11 499 217	11 520 594	7 474 604
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	12 757 327	12 906 468		
Kortsiktig gjeld	-1 877 474	-1 407 251		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 879 853	11 499 217		



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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



11

Carl Berner Terrasser Brlaget

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

Oslo, 07.05.2024

Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

Mathias Iversen/s/

Stein-Helge Eide/s/

Karina Lindin/s/

William Magnor/s/

Sindre Vaseng Skaldehaug/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg filter	3 121
SUM ANDRE INNETEKTER	3 121

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 424 123. Kr 42 412 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**VASKERI**

Vaskeriinntekter	107 780
Rep./vedlikehold	0



RESULTAT VASKERI **107 780**

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

Leieinntekter	351 120
Strømforbruk, elbil	43 225

SUM INNETEKTER GARASJER **394 345**

KOSTNADER GARASJER

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

SUM KOSTNADER GARASJER **-316 698**

SUM GARASJER **77 647**

NOTE: 12**UTLEIEBODER**

Inntekter utleieboder	277 400
Drift/vedl.hold	-3 684

Resultat utleieboder **273 716**

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-1 240 311**

**NOTE: 14****FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.83/bnr.98

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2014	364 245	
Avskrevet tidligere	-364 244	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2014	126 538	
Avskrevet tidligere	-126 537	
		1
Kameraanlegg		
Tilgang 2014	48 436	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-48 435	
		0
Kameraanlegg, nytt i 2023		
Tilgang 2023	214 650	
Avskrevet i år	-35 775	
		178 875
VVS - Teknisk anlegg		
Tilgang 2015	47 445	



16

Carl Berner Terrasser Brlaget

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

NOTE: 18**KUNDEFORDRINGER**

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

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011 -79 275 165

Nedbetalt tidligere 31 301 585

Nedbetalt i år 1 907 050

-46 066 530

Husbanken, dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011 -52 843 020

Nedbetalt tidligere 26 244 112

Nedbetalt i år 1 611 715

-24 987 193

Husbanken, dellån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011 -133 374 590

Nedbetalt tidligere 48 059 172

Nedbetalt i år 4 628 186

-80 687 232

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-151 740 955****NOTE: 21****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -116 613 900

SUM BORETTSSINNSKUDD -116 613 900**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum nøkler, utleiboder -94 000

Andre innskudd -8 000 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -8 094 000**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Varmtvann, innbetalt akonto, utleieenhet -404 352

Varmtvann, innbetalt akonto, hovedleilighet -917 568

SUM INNETEKTER -1 321 920**KOSTNADER**

Strøm, varmtvann og felles umålt 2023 1 124 443



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

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

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

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



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.24

Selskapsnummer: 5546 Selskapsnavn: Carl Berner Terrasser Brlaget

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sondre K. Steigen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Håkon Bull Hove og Per Stian Magnerud Larsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Oppgradering av takterrasser

a)

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

- For oppgradering av takterrasser
 Mot oppgradering av takterrasser

b)

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

- Ramme på kr 350.000 til å innhente hjelp fra OBOS Prosjekter, som vil kvalitetssikre tilbud og, om de ser det som nødvendig, innhente nye tilbud før vi legger frem et endelig alternativt med spesifiserte tilvalg på en ekstraordinær generalforsamling. I denne rammen ligger også kostnader til prosjektledelse, dersom vi går for full rehabilitering. Kostnadene vil bli mye lavere dersom vi ved en ekstraordinær generalforsamling vedtar å ikke gå videre med prosjektet.
- Ramme på kr 5.000.000 eks mva til enkel oppgradering og vedlikehold. Dette forslaget innebærer fjerning av takheller, legge ny membran og montering av terrassebord som erstatning for dagens steinheller.
- Ramme på kr 15.000.000 eks mva. til en total rehabilitering. Dette alternativet innebærer at alle terrassene rives ned til bærende betong før de bygges opp igjen med ny membran, vedlikeholdsfrie terrassebord som erstatning for dagens steinheller samt utskiftning av dagens rekkverk med glassrekkverk.

Sak 6 Nytt callinganlegg

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

- For
 Mot

Sak 7 Montering av solcellepanel

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

- For
 Mot



Sak 8 Ventilasjonsanlegg og energisparing

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

- For
 Mot

Sak 9 Fjerning av grantre i uterom

Fjerne grantre som står utenfor 5B, nærmest inngangsparti.

- For
 Mot

Sak 10 Seksjonering av andel 202.

Seksjonering godkjennes

- For
 Mot

Sak 11 Fastsettelse av honorarer

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

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- John Ommund Syvertsen
 Karina Lindin

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Anette Schneider
 Arnt Olav Foseide
 Mashal Hussain
 Sigurd Wathne



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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