



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 237 614	18 234 622
Sum inntekter		18 237 614	18 234 622
Kostnader			
Lønnskostnad		419 638	394 710
Annen driftskostnad		5 563 612	5 884 364
Sum kostnader		5 983 250	6 279 074
Driftsresultat		12 254 364	11 955 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 620	193 873
Sum finansinntekter		125 620	193 873
Annen finanskostnad		2 975 775	3 240 045
Sum finanskostnader		2 975 775	3 240 045
Netto finans		-2 850 155	-3 046 172
Ordinært resultat før skattekostnad		9 404 209	8 909 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 404 209	8 909 375
Årsresultat		9 404 209	8 909 375
Totalresultat		9 404 209	8 909 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 404 209	8 909 375
Sum overføringer og disponeringer		9 404 209	8 909 375



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		8 000 240	8 051 285
Sum varige driftsmidler		397 611 016	397 662 061
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 725 786	2 707 334
Sum finansielle anleggsmidler		2 725 786	2 707 334
Sum anleggsmidler		400 336 802	400 369 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 779	35 874
Andre fordringer		223 933	282 327
Sum fordringer		229 712	318 201
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 427 836	12 794 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 427 836	12 794 098
Sum omløpsmidler		11 657 548	13 112 299
SUM EIENDELER		411 994 350	413 481 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		105 176 890	95 772 681
Sum opptjent egenkapital		105 176 890	95 772 681
Sum egenkapital		105 200 590	95 796 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		180 347 170	190 645 891
Øvrig langsiktig gjeld		124 689 900	124 675 900
Sum annen langsiktig gjeld		305 037 070	315 321 791
Sum langsiktig gjeld		305 037 070	315 321 791
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 054 121	1 126 057
Leverandørgjeld		230 376	970 047
Annen kortsiktig gjeld		472 193	267 418
Sum kortsiktig gjeld		1 756 690	2 363 522
Sum gjeld		306 793 760	317 685 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		411 994 350	413 481 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459267

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 237 614	18 234 622
Sum inntekter		18 237 614	18 234 622
Kostnader			
Lønnskostnad		419 638	394 710
Annen driftskostnad		5 563 612	5 884 364
Sum kostnader		5 983 250	6 279 074
Driftsresultat		12 254 364	11 955 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 620	193 873
Sum finansinntekter		125 620	193 873
Annen finanskostnad		2 975 775	3 240 045
Sum finanskostnader		2 975 775	3 240 045
Netto finans		-2 850 155	-3 046 172
Ordinært resultat før skattekostnad		9 404 209	8 909 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 404 209	8 909 375
Årsresultat		9 404 209	8 909 375
Totalresultat		9 404 209	8 909 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 404 209	8 909 375
Sum overføringer og disponeringer		9 404 209	8 909 375



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

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

8 000 240

8 051 285

Sum varige driftsmidler

397 611 016

397 662 061

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

2 725 786

2 707 334

Sum finansielle

anleggsmidler

2 725 786

2 707 334

Sum anleggsmidler

400 336 802

400 369 395

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

5 779

35 874

Andre fordringer

223 933

282 327

Sum fordringer

229 712

318 201

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

11 427 836

12 794 098

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

11 427 836

12 794 098

Sum omløpsmidler

11 657 548

13 112 299

SUM EIENDELER

411 994 350

413 481 694

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	105 176 890	95 772 681
Sum opptjent egenkapital	105 176 890	95 772 681
Sum egenkapital	105 200 590	95 796 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 347 170	190 645 891
Øvrig langsiktig gjeld	124 689 900	124 675 900
Sum annen langsiktig gjeld	305 037 070	315 321 791
Sum langsiktig gjeld	305 037 070	315 321 791
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 054 121	1 126 057
Leverandørgjeld	230 376	970 047
Annen kortsiktig gjeld	472 193	267 418
Sum kortsiktig gjeld	1 756 690	2 363 522
Sum gjeld	306 793 760	317 685 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	411 994 350	413 481 694



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Carl Berner Terrasser Brlaget

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 10. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Carl Berner Terrasser Brlaget. Avstemningen åpner 4. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 06:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5546>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Godtgjørelse til valgkomite
6. Avslutte fastrenteavtale
7. Finansiering
8. Etablere IN-ordning
9. Begrense bruk av takterrasser
10. Aircondition / Temperaturkontroll
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Carl Berner Terrasser Brlaget

Sigurd Nygaard Wathne

Helge Bråthen

Rune Gabrielsen

William Magnor

Anette Schneider



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Bård Andreas Skjeggestad og Jon Arve Sagbakken signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Bård Andreas Skjeggestad og Jon Arve Sagbakken er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 5546 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Sigurd Nygaard Wathne	2019-2021
Styremedlem	Helge Bråthen	2020-2022
Styremedlem	Rune Gabrielsen	2019-2021
Styremedlem	William Magnor	2020-2022
Styremedlem	Anette Schneider	2019-2021
Varamedlem	Stein-Helge Eide	2020-2021
Varamedlem	Eva Holthe Enoksen	2020-2021
Varamedlem	Jon-Arve Hole Sagbakken	2020-2021
Varamedlem	Bård Andreas Skjeggstad	2020-2021

Valgkomiteen

Ina Andrassy Eilertsen	2020-2021
Prathesh Thamotherspillai	2020-2021
Wictor Tjøm	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Carl Berner Terrasser Borettslaget

Borettslaget består av 237 andelsleiligheter, hvorav 176 har tilhørende utleieenhet. I tillegg administrerer borettslaget 110 garasjeplasser og 73 utleieboder.

Borettslaget Carl Berner Terrasser er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 841 709, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sinsenvn 5A (bygg A)
Sinsenvn 5B (bygg B)
Sinsenvn 7 (bygg C)
Sinsenvn 9 (bygg D)

Gårdsnummer 83 og bruksnummer 98.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Carl Berner Terrasser har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. 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.

Møblering av takterrassene, som vedtatt av generalforsamling i 2019, ble ferdigstilt med blomster og plantekasser sommeren 2020. Planter er levert av Carl Berner Blomster. Vi har holdt oss litt under budsjett (kr 200.000) da vi gikk for en løsning med veldig billige møbler. Videre har vi hatt få kostnader utover selve varekjøpene. Fremover vil vi ha noe økte løpende kostnader til vanning og stell av planter, samt vedlikehold/utskifting av oppbrukte møbler.

Styret og vaktmester har hatt en grundig gjennomgang av borettslagets grøntarealer. En del av hekkene/plantene som har stått her siden 2005 var overmodne for utskifting. Særlig på blokkens nordsider er det lite lys på bakkenivå, som gjør at de fleste plantearter mistrives og dør/blir stygge. Enkelte av trærne har blitt så store og/eller skadet at de må beskæres som forebyggende HMS-tiltak. Hjørnet ved 5A mot Hasleveien / Pengerskapsfabrikken har i årevis ligget i brakk og vært skjemmende for beboere og omgivelser. Styret utarbeidet derfor en plan for fornyelse av de nødvendige deler av grøntanlegget og innhentet flere tilbud på dette. Styret har godtatt et tilbud med prosjektoppstart rett før påske 2021.

Utbedring av boder med lave vegger er gjennomført i løpet av i løpet av perioden. Styret har også benyttet blikkenslager til å etablere en enkel bod i bunn av hver trappegang. Dette for å hindre hensetting av avfall mm, samt for å gi beboere med barnevogn et sted å oppbevare denne. Vaktmester vil fortløpende plassere «feilparkerte» barnevogner i disse bodene. Videre har styret etablert fem nye utleieboder i det tidligere styrerommet. Styret har tatt i bruk det minste utleiebodrommet som nytt styrerom, dette inneholdt tidligere to boder som nå er flyttet.

Vi har lagt støydempende linoleumsgulv i første etasje i blokkene 5B og 9. Erfaringene er blandet. Linoleumet fungerer som tiltenkt, men i praksis ble det langt dyrere enn tidligere estimer. Etter fjerning av tepper viste det seg at fundamentet i gangene våre var såpass ujevnt at det måtte avrettes før vi kunne legge linoleum. Styret mener det er lite aktuelt å bytte til linoleumsgulv i flere enn disse to gangene.

Borettslaget har i dag tre forskjellige adgangsmuligheter. Salto, Unloc/Obosnøkkel og gsm-åpning av garasjeporter. Unloc/Obosnøkkel-løsningen er nå kompatibel med samtlige av våre Salto-låser. Dette er et prøveprosjekt og foreløpig har kun styret disse tilgangene, men det vil definitivt ruller ut for samtlige beboere når administrasjonsløsningen er moden nok. Styret administrerer og oppdaterer adgangslister for hver og en av disse systemene, noe som står for en ikke ubetydelig del av styrets arbeidsmengde og beboerkontakt. I tillegg til disse løsningene har vi også et aldrende porttelefonsystem, som fungerer sporadisk eller ikke i det hele tatt for en rekke av våre beboere. Vi har fått tilbakemelding



fra teknikere på at det vil være en omfattende jobb å «reparere» systemet siden vi trolig må/bør bytte alle signalkabler.

Det ble installert nye AMS-målere for andelene i månedsskiftet juni/juli 2020. I den forbindelse ble det foretatt en sluttavregning av styret etter avlesning av vaktmester. Det vil fremdeles være årlige varmtvann- og elbilavregninger, også disse gjøres av styret og vaktmester.

Oslo bymiljøetat begynte høsten 2020 å bøtelegge mopeder/MC'er parkert på borettslagets oppstillingsplasser langs fortauet. Parkeringsgebyr ble pålagt av beboere og bragt inn for tingretten, hvor gebyrene ble opprettholdt. Styret har etter rådføring med advokat vurdert det som lite hensiktsmessig å ta ytterligere rettslige skritt. Styret har i stedet valgt å opprette ny internvei / oppstillingsplass mellom 5b og 7. Denne er tydelig adskilt fra fortau og vil kunne brukes av syklist, sparkesyklist, mopedister mm uten uønsket innblanding fra kommune.

Styret har siden sist generalforsamling mottatt flere henvendelser angående seksjonering og ønsker å informere om følgende: Generalforsamlingen har tidligere godkjent seksjoneringsforslag fra to andelseiere, under forutsetning at disse skulle agere som «forsøkskaniner». Det har aldri vært tvil om at den reelle flaskehalsen er godkjenning fra Oslo Plan og Bygningsetat, som i så fall må gi dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Våre to andelseiere har fått avslag på sine søknader, som blant annet begrunnes med en uønsket presedensvirkning eventuelle dispensasjoner vil kunne gi. Klagesaker ligger per dags dato til behandling, og styret ønsker ikke åpne opp for flere seksjoneringsforslag før klagen er ferdigbehandlet.

Annet av betydning som har blitt utført i perioden:

- Fortsatt utskifting av LED-taklamper. 5A, og med det hele borettslaget, er nå ferdig utskiftet.
- Avtale om vaktmester- og renholdstjenester er fornyet for tre år.

Av de mer administrative oppgaver løpet kan det nevnes følgende:

- Styret har i løpet av kalenderåret 2020 mottatt og behandlet ca. 2100 henvendelser til styret@carlberner.net, som er på samme nivå som i 2019.
- Det er avklart forkjøpsrett ved to garasjeplassalg.
- Styret har godkjent 25 nye andelseiere i løpet av året.

MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

Styret har grunnnet pandemien hovedsakelig avholdt digitale styremøter. Det har blitt avholdt møter på cafe/restaurant i nærområdet i de tilfeller omstendighetene har tillatt dette.

Styret har hatt 11 styremøter i 2020. 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 2020 samarbeidet med forretningsfører for utarbeidelse av budsjett for 2021.



FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSBEHOV

Styret har vært i dialog med fagpersoner og eksisterende leverandører for å få en viss oversikt over påregnelig vedlikehold med en treårs horisont.

Vårt kameraovervåkningsanlegg er på overtid for utskifting/oppgradering. Det får i dag livsforlengende vedlikehold. Styret og leverandør er i gang med å kartlegge mulige alternativer til dagens anlegg, men bemerker at selv et aldrende kamerasystem har tilnærmet full preventiv effekt.

Vårt porttelefonanlegg er på overtid for utskifting/oppgradering. Det får i dag livsforlengende vedlikehold. Styret og leverandør er i gang med å kartlegge mulige alternativer til dagens anlegg.

Ventilasjonsanlegget får hyppig klager og har til dels høye løpende vedlikeholdskostnader. Også i mange tilfeller der anlegget fungerer som tiltenkt, oppleves det som lite tilfredsstillende/hensiktsmessig. Styret og leverandør er i gang med å kartlegge mulige alternativer til dagens anlegg.

Gulvtepper i flere av gangene bør skiftes ut i løpet av noen få år. Erfaringer med linoleumsgulv er at full utskifting blir kostbar, og styret ønsker ikke igangsette et slikt prosjekt uten en overordnet vedlikeholdsplan / tilstandsrapport.

Styret ønsker i løpet av de nærmeste årene å få gjennomført en ekstern tilstandsvurdering. Dette er tilnærmet en forutsetning for å kunne legge en hensiktsmessig vedlikeholdsplan fremover.

Utearealene får et større løft i løpet av 2021, og ventes ikke å ha noen større vedlikeholdsbehov av betydning de nærmeste årene etter dette.

HEISANLEGGET

Heisanleggets driftsstabilitet er sterkt påvirket av beboernes bruk av heisene. Ved seks tilfeller har heisen stoppet helt, og borettslaget har totalt i 2019 fått reparasjonskostnader på kr 22 637,-. Årsakene til slike driftsstanser varierer fra skader i forbindelse med inn- og utflytting, til plastposer, brus korker og andre fremmedelementer som kiler seg fast i heisdøren. Vaktmester er kurset i restarting av heisene, og dette, samt litt støvsuging av dørspor, er i mange tilfeller tilstrekkelig til å få heisene i gang igjen.

UTLEIEBODER

Borettslaget har nå 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Ved årsslutt var 54 av disse utleid og ytterligere 8 tatt i bruk av vaktmester / styret.

Det er også tillatt for leietakere (hybelboere) å leie/benytte borettslagets utleieboder.

ADGANGSKONTROLL OG SIKKERHET

Borettslaget har som nevnt installert Salto adgangskontroll for skallsikring. Både adgangsbrikker og fysiske nøkler kan bestilles via skjema på hjemmesiden. De fysiske systemnøklene kan ikke lenger brukes for å få tilgang til blokker og garasje. Det er likevel viktig å ta vare på disse, da de gir tilgang til postkasser og strømskap, i tillegg til andelseierens egen leilighetsdør.



LADEMULIGHET FOR EL-BIL

Borettslaget har fått installert spredningsnettet 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.

EL-KONTROLL

Styret har inngått 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.

FIBERBREDBÅND

I borettslaget har beboerne mulighet til å bestille fiberbredbånd fra NextGenTel, som overtok avtalen vi hadde med Bayonette. Abonnement hos NGT koster 349,- i måneden for 1000 Mb linje. Vi er låst til NGT som leverandør av fibernet fra 1. mars 2022.

Det er også anledning til å bestille bredbånd via antenneanlegget fra GET. Beboerne må selv inngå avtale med ønsket leverandør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 18 237 614 i samsvar med budsjett.

Kundeutbytte fra Gjensidige på kr 54 720 fremgår under noten for finansinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 983 250.

Dette er ca kr 387 000 lavere enn budsjettet har flere årsaker:

- Den er en reduksjon av de kommunale avgifter da kostnad til vann- og avløp er redusert med kr 434 000 da dette beløpet inngår i avregning for energi. Budsjettet for neste år hensyntar dette
- Kostnader til utleieboder var ikke budsjettet
- Lavere kostnader til garasjer enn forventet i budsjett

Resultat

Årets resultat på kr 9 404 209 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. For perioden utgjorde avdrag kr 10 298 721.

Overskudd fra garasjeregnskapet, 110.723, overføres garasjefondet. I tillegg overføres akkumulert, men ikke tidligere overført, garasjeoverskudd for regnskapsårene 2016-2019, til sammen kr 249 210, til garasjefondet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 9 900 858 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til modernisering av utearealet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økning av energikostnader mot 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 76 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Carl Berner Terrasser Borettslaget.

Lån

Carl Berner Terrasser Borettslaget har tre lån i Husbanken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 29 % økning av andel felleskostnader og en reduksjon på 5% for renter/avdrag fra 01.02.21.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Carl Berner Terrasser.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-21 18:15:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: KVEC7-W1KK4-5DZ86-W7CGI-UFBQH-VDJPG

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/validate>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	10 748 777	11 855 133	10 748 777	9 900 858
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 404 209	8 909 375	8 911 250	10 376 500
Tilbakeføring av avskrivning 11,16	51 045	51 045	30 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-10 298 721	-9 990 610	-10 170 000	-10 907 000
Endring i depositum gjennom året	14 000	7 000	14 000	14 000
Innsk. øremerk. bankkto	-18 452	-83 166	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-847 919	-1 106 356	-1 214 750	-516 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 900 858	10 748 777	9 534 027	9 384 358
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	11 657 548	13 112 299		
Kortsiktig gjeld	-1 756 690	-2 363 522		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 900 858	10 748 777		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 581 728	17 588 096	17 582 000	18 050 000
Vaskeri	9	56 856	60 899	50 000	0
Garasjer	10	387 875	396 589	351 120	351 000
Utleieboder	11	211 155	189 000	239 400	270 000
Andre inntekter		0	38		0
SUM DRIFTSINTEKTER		18 237 614	18 234 622	18 222 520	18 671 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-63 238	-49 110	-70 000	-56 500
Styrehonorar	4	-356 400	-345 600	-396 000	-396 000
Avskrivninger	11,16	0	0	-30 000	0
Revisjonshonorar	5	-28 594	-5 158	-20 000	-14 000
Andre honorarer		-92 100	-3 000	-102 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-231 011	-224 502	-243 000	-251 000
Konsulenthonorar	6	-61 438	-16 868	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 151 876	-1 310 886	-1 019 500	-1 125 000
Forsikringer		-551 412	-497 138	-593 000	-627 000
Kommunale avgifter	8	-1 308 570	-1 621 981	-1 731 000	-1 323 000
Vaskeri	9	0	-39 514	-20 000	-30 000
Garasjer	10	-277 152	-316 708	-350 000	-350 000
Utleieboder	11	-195 308	-107 061	0	0
Energi/fyring		-239 917	-384 540	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 655	-218 331	-225 000	-225 000
Andre driftskostnader	12	-1 204 580	-1 138 677	-1 145 500	-1 220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 983 250	-6 279 074	-6 370 000	-6 045 500
DRIFTSRESULTAT		12 254 364	11 955 548	11 852 520	12 625 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	125 620	193 873	180 000	80 000
Finanskostnader	14	-2 975 775	-3 240 045	-3 121 270	-1 690 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 850 155	-3 046 172	-2 941 270	-1 610 000
ÅRSRESULTAT		9 404 209	8 909 375	8 911 250	11 015 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 404 209	8 909 375		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	331 258 776	331 258 776
Tomt		58 352 000	58 352 000
Andre varige driftsmidler	16	8 000 240	8 051 285
Øremerkede bankinnskudd	24	2 725 786	2 707 334
SUM ANLEGGSMIDLER		400 336 802	400 369 395
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	68 511
Kundefordringer		23 562	37 108
Forskuddsbetalte kostnader		183 849	160 886
Andre kortsiktige fordringer	17	22 301	51 697
Driftskonto OBOS-banken		475 404	1 892 947
Sparekonto OBOS-banken III		10 952 432	10 901 151
SUM OMLØPSMIDLER		11 657 548	13 112 299
SUM EIENDELER		411 994 350	413 481 694
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 237		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		105 176 890	95 772 681
SUM EGENKAPITAL		105 200 590	95 796 381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	180 347 170	190 645 891
Borettsinnskudd	19	116 613 900	116 613 900
Annen langsiktig gjeld	20	8 076 000	8 062 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		305 037 070	315 321 791
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	167 520
Leverandørgjeld		230 376	970 047
Påløpte renter		146 383	302 570
Påløpte avdrag		907 738	823 487
Energiavregning	21	295 196	99 804
Annen kortsiktig gjeld	22	176 998	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 756 690	2 363 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		411 994 350	413 481 694
Pantstillelse	23	390 172 995	390 172 995
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.04.2021
Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

Sigurd Nygaard Wathne/s/

Helge Bråthen/s/

Rune Gabrielsen/s/

William Magnor/s/

Anette Schneider/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter/avdrag	13 317 168
Felleskostnader	4 264 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 581 728

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-70 218
Overført garasjeregnskap, arbeidsgiveravgift knyttet til styrehonorar	6 980
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 238

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 356 400. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 594.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 900
Verba Bård Andreas Skjeggstad	-12 375
Fornebu Forvaltning, møteledelse	-8 063
Andre konsulentonorarer	-5 100
SUM KONSULENTHONORAR	-61 438

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-301 285
Drift/vedlikehold VVS	-192 043
Drift/vedlikehold elektro	-219 393
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 742
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 527
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 266
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 151 876

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-864 701
Renovasjonsavgift	-878 102
Vann- og avløpsavgift, overført varmtvannsavgregning for 2020	434 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 308 570

**NOTE: 9****VASKERI**

Vaskeriinntekter	56 856
Rep./vedlikehold	0
RESULTAT VASKERI	56 856

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	351 120
Avklaring forkjøpsrett	1 000
Strømforbruk, elbil	35 755
SUM INNETEKTER GARASJER	387 875

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-24 397
Drift/vedl.hold	-91 884
Lønninger	-56 480
Administrasjon	-13 664
Elektrisk energi	-26 658
Vakthold	-10 069
Vaktmester	-54 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-277 152

SUM GARASJER**110 723****NOTE: 11****UTLEIEBODER**

Inntekter utleieboder	211 155
Drift/vedl.hold	-144 263
Avskrivning utleieboder, se også note 16	-51 045
Resultat utleieboder	15 847

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 745
Container	-31 819
Driftsmateriell	-11 663
Lyspærer og sikringer	-845
Vaktmestertjenester	-382 638
Vakthold	-191 311
Renhold ved firmaer	-490 176
Snørydding	-27 295
Andre fremmede tjenester (h.sak styretavla og fjern grafitti)	-17 416
Trykksaker	-5 502
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 950
Andre kontorkostnader	-2 228
Porto	-18 629
Bankgebyr	-3 150
Velferdskostnader	-1 811
Avsetning tap på fordringer	-10 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 204 580

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 733
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 720
SUM FINANSINTEKTER	125 620

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Husbanken, dellån med flytende rente	-873 269
Husbanken, dellån med fast rente, 1,73 %	-540 701
Husbanken, dellån med flytende rente	-1 558 961
Andre rentekostnader	-2 844
SUM FINANSKOSTNADER	-2 975 775

NOTE: 15**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: 16****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		
Avskrevet tidligere	-48 435		1
VVS - Teknisk anlegg			
Tilgang 2015	47 445		
Avskrevet tidligere	-47 444		1
Andre bygninger			
Kostpris	515 154		
Avskrevet tidligere	-463 873		
Avskrevet i år	-51 045		236
Garasjeanlegg			
Tilgang 2005	8 000 000		
		8 000 000	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8 000 240	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-51 045
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil, avregning strømforbruk		35 755	
Inntekter vaskeri, innbetales i 2021		4 330	
Avsetning tap på fordringer		-17 784	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		22 301	

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-79 275 168
Nedbetalt tidligere	22 257 907
Nedbetalt i år	3 089 903
	-53 927 358

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-52 843 020
Nedbetalt tidligere	21 020 276
Nedbetalt i år	1 691 712
	-30 131 032

Husbanken 3

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-133 374 592
Nedbetalt tidligere	31 568 706
Nedbetalt i år	5 517 106
	-96 288 780

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-180 347 170**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-116 613 900**

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum nøkler, utleiboder	-76 000
------------------------------	---------

Andre innskudd	-8 000 000
----------------	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-8 076 000**

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER 2020**

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

KOSTNADER

Kostnader varmtvann	1 014 143
SUM KOSTNADER	1 014 143

RESULTAT varmtvannsavregning 2020 **-307 777**

Uoppgjort strømvaregning 2020	6 819
Uoppgjorte avregninger 2019	16 974
Uoppgjorte avregninger 2018	-11 212

SUM ENERGIAVREGNING **-295 196**

Alle leiligheten fikk montert egen strømmåler i juni 2020. Strømforbuket i perioden januar til juni 2020 er avregnet og gjort opp.

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
Purregebyr	140
Påløpte kostnader	-177 044
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-176 998

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	116 613 900
Pantelån	180 347 170
Påløpte avdrag	907 738
TOTALT	297 868 808

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24**ØREMERKEDE BANKINNSKudd**

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



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@carlberner.net

Vaktmester kan kontaktes på tlf.: 415 64 081

Vekter kan kontaktes på tlf.: 22 06 25 00

Hjemmesiden har adresse www.carlberner.net

Borettslaget Carl Berner terrasser er borettslagets offisielle Facebook-gruppe.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller www.carlberner.net. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Bruksrett for samtlige parkeringsplasser er utsolgt. Andelseiere har i henhold til vedtektene forkjøpsrett dersom bruksrett til parkeringsplass selges separat fra leilighet og der kjøper ikke allerede er andelseier. Styret informerer om- og avklarer forkjøpsrett i de salgene som er omfattet av forkjøpsretten.

Nøkler / adgangsbrikker

Andelseier kan bestille ekstra nøkler/adgangsbrikker via skjema på hjemmesiden.

Fellesvaskeri

Det er et fellesvaskeri i 1. etasje i hver av blokkene og det er egne regler rundt bruk av fellesvaskeriet. Reglene finnes på borettslaget nettside.

Vaskekortbrikke finnes i bokser på vaskerommene (kode: 0572) eller etter henvendelse til styret@carlberner.net og etterfylles hos VD-Solutions AS, på www.payperwash.dk. For mer informasjon se borettslagets nettside.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80850352. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Andelseiere som bor i egen bolig kan likevel overlate inntil 50% av boligen til andre, samt overlate hele boligen for inntil 30 døgn i året.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 AMS-målere, LED-lys utskifting

2019 Salto adgangssystem

2015 Belysning i korridorene - LED lys

2015 Oppussing av garasjeanlegg

2015 Impregnering av balkonger

2015 Bytting av matter

2013 - 2014 Utskifting av heis - 4 stk

2011 Økning av vedlikeholdsfond

2010 Oppussing av trappeoppganger

Alle andeler har fått individuell tilkobling til strømnettet med nye AMS-målere.

Samtlige LED-lys fra 2015 er utskiftet.

Skallsikring garasjer og blokker, samt sikring av samtlige bodrom og vaskerom.

Nytt asfaltbelegg

Stipulert kostnad kr 1 700 000

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.

Trappeoppganger ble pusset opp samt at nye teppefliser ble lagt.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 396 000. Dette fremkommer av budsjettet for 2021

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 396 000.



Sak 5

Godtgjørelse til valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomité foreslås satt til totalt kr 3 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 3 000.



Sak 6

Avslutte fastrenteavtale

Forslag fremmet av: Gunnar Patrick Neset

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ønsker at styret ikke skal forlenge perioden med fastrente etter desember 2021.

Borettslaget har tre annuitetslån i Husbanken hvor to har flytende rente og det tredje har en fastrenteavtale som utløper desember 2021. Ca 94% av norske boliglån var flytende rente ved utløp av 2020. Det er heller ikke mulig å inngå IN-ordning på fastrentelån (se forslag under).

Styrets innstilling

Fastrenteavtaler generelt er i gjennomsnitt dyrere enn flytende rente. Fastrenteavtaler er også mindre fleksible, de legger hindringer for endring av nedbetalingsplan, samt bankbytte.

Fastrente kan gi en forutsigbarhet ved høy gjeldsgrad. I vårt tilfelle utgjør fellesgjelden en stadig mindre andel av leilighetenes totalverdi, og fastrenteavtalen gjelder kun for en sjettedel av borettslagets totale gjeld, eller tilnærmet 3% av hver andels totale verdi. Dette gjør i styrets øyne forutsigbarhetsfordelen neglisjerbar.

Forslag til vedtak

Fastrenteavtalen avsluttes.



Sak 7

Finansiering

Forslag fremmet av: Gunnar Patrick Neset

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ønsker at styret skal inngå en maksimal forlengelse av løpetiden til borettslagets lån i Husbanken om det er mulig.

Slik jeg forstår det hadde disse lånene utbetalingsdato i 2011 og med 25 års løpetid (dvs nedbetalt i 2036) som gir en gjenværende låneperiode på ca 15 år. Som privat låntaker i Husbanken har man mulighet til å søke om forlengelse av lån til maksimalt 30 års løpetid fra utbetalingsdato. Om dette også er mulig for lån tilknyttet borettslag, så vil det tilsa en 5 års økning av gjenværende låneperiode våre lån. Et serielån på 1 MNOK nedbetalt på 15 år vil ha månedlige avdrag på 5555 kr, mens avdragene over 20 år tilsvarer 4167 kr. Rentene på lån gjennom Husbanken vil normalt være 0.75% lavere enn man vil oppnå som vanlig privat bankkunde som betyr at det er bedre å prioritere avdrag på private lån med høyere lånerente.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Det første lånet (restverdi 54 MNOK) ble utbetalt 24.08.2005, det største lånet (restverdi 96 MNOK) ble utbetalt 01.08.2007, og det siste, fastrentelånet (restverdi 30 MNOK) ble utbetalt 01.11.2011. I henhold til nåværende nedbetalingsplan skal alle lån være ferdig nedbetalt 01.06.2036, noe som blant annet innebærer at det første lånet har mer enn maksimal nedbetalingstid.

Styret har vært i kontakt med Husbanken i flere omganger og likevel fått aksept for å kunne øke nedbetalingstid til 30 år for hvert av de to siste lånene. Dette vil bety 14 måneder forlenging av det største lånet, og 5 år 5 måneder forlenging av det minste lånet. Til sammen vil dette føre til ca. 300 kroner i reduserte månedlige kapitalkostnader for en 60m2 andel.

Styret ser fordeler både ved lavere månedlige bokostnader, og ved at vi utsetter nedbetaling av et lån med særlig lav rente så lenge som mulig. Styret vurderer at tiltaket ikke medfører noen ulemper av betydning. Merk at fastrentelånet ikke kan reforhandles før fastrenteavtalen utløper 31.12.2020.

Forslag til vedtak

Styret skal inngå en maksimal forlengelse av løpetiden til borettslagets lån i Husbanken om det er mulig



Sak 8

Etablere IN-ordning

Forslag fremmet av: Gunnar Patrick Neset

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med lån gjennom borettslag kan man som enkeltperson ikke administrere lånet slik man selv skulle ønske. Dette gjelder mulighet for avdragsfrihet, ekstra innbetaling, forkortelse/forlengelse av låneperiode og stopper andre potensielle låneordninger som arbeidsgiverlån og lignende. Husbanken tilbyr IN-ordning for borettslag som gjør at beboere kan nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets lån om man skulle ønske det.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget: Styret har rådført seg med forretningsfører, samt rådgivere fra forskjellige banker. Det er mulig å inngå IN-ordning. Det er utvilsomt enkelte andelseiere som er tjent med en IN-ordning.

Det er ikke uten videre riktig at etablering av en IN-ordning medfører noen ekstra mulighet for avdragsfrihet eller forkortet/forlenget nedbetalingstid (utover det som fremkommer av forslaget i 4B). Dette krever i så fall at den enkelte andelseier tar opp lån i en annen bank for å innfri fellesgjelden i Husbanken. IN-ordningen i seg selv innebærer kun muligheten for å foreta ekstraordinære nedbetalinger inntil to ganger per kalenderår.

Det finnes ulemper ved å etablere IN-ordning. Årlig forretningsførerhonorar vil øke med 10 %. Det vil tilkomme ytterligere kostnader i forbindelse med etablering og utsteding av nye pantedokumenter, samt utsendelse av eventuelle renteendringsvarsel.

En IN-ordning er særlig lite fleksibel. Ordningen løper til lånet er nedbetalt for samtlige andelseiere. Det vil ikke være mulig å endre nedbetalingsplan etter inngåelse. Dersom borettslaget i fremtiden får behov for å ta opp mer lån, vil ikke dette kunne slås sammen med et eksisterende IN-lån. Vi vil heller ikke kunne gjenbruke pant. Følgelig vil vi neppe kunne oppnå like gode betingelser. Det finnes også banker som ikke aksepterer IN-lån overhodet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ønsker at styret skal inngå en avtale om IN-ordning med Husbanken på lånene med flytende rente.



Sak 9

Begrense bruk av takterrasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse som går på hvordan begrense arrangementer på takterrassene etter all støyen i fjor sommer:

Jeg vet ikke hva som er håndterbart for styret. Det var ikke så mye man kunne gjøre for å stoppe det i fjor, og det blir trolig covid restriksjoner i sommer også. Har dere noen forslag om dette allerede?

Jeg tenker takterrassene først og fremst bør være til bruk for dem som bor her. Noe som vil skape et hyggeligere bofelleskap og mindre slitasje på fellesarealene.

Noen tanker:

- Begrense antall personer man kan ta med dit som ikke bor her (Vanskelig og ikke ønskelig å håndheve, men da har man en regel ved behov)
- Arrangementer på mer enn 5 personer må godkjennes av styret. Arrangør er ansvarlig for brudd på husordensreglene/rydding/skader. (Tungvint for styret, og dem som bråkte mest i fjor gav aldri beskjed på FB gruppa. F.eks salsa kveldene)
- Få vektertjenesten til å ta runde etter kl 23 i helgene mellom mai og september for å få bort personer som ikke bryr seg om husordensreglene (kanskje ikke mulig å få til, eller veldig dyrt)

Styrets innstilling

Vi har allerede i dag vektertjeneste som går to runder: Etter kl. 23.00 og igjen i løpet av natten, hvert eneste døgn. Vi har også bestilt nye skilt som viser stilletider.

Styret er usikre på om strengere rutiner eller krav om forhåndsgodkjenning av takterrassearrangement vil virke netto positivt på bomiljøet.

Forslag til vedtak

Styret tar henvendelse til orientering



Sak 10

Aircondition / Temperaturkontroll

Forslag fremmet av: Håkon Bull Hove

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Varmepumpe eller AC anlegg i leilighetene

2020 var tidenes varmeste år på kloden, og klimaforskere anslår at somrene i Oslo kommer til å bli stadig varmere.

For mange i Carl Berner Terrasser er leilighetene allerede ubehagelig varme om sommeren. Flere har kjøpt portable air conditioner på elkjøp e.l.

Ulempen med disse er at de drar inn 1-2 deler varm luft utenfra for hver del kald luft de gir fra seg, og de er dermed lite effektive når det er varmt ute.

Teknisk sett er varmepumper med utvendig del en god løsning som vil gjøre leilighetene svalere om sommeren. Det er mange fordeler med disse:

- varmepumper bidrar til å redusere klimaavtrykket på kloden ved at man bruker mindre strøm
- man sparer et par tusenlapper i året på strøm.
- man kan ha en behagelig temperatur både sommer og vinter
- de nye modellene er stillegående.

På spørsmål om installasjon av AC på sist generalforsamling skrev styret: "[Styret har] begynt å se på alternativer i tilfelle det skulle bli aktuelt

med en fullstendig utskifting av vårt ventilasjonsanlegg. Vi har en dialog med Bravida for å komme frem til passende løsninger for vårt borettslag.

Dette vil eventuelt bli lagt frem for en senere generalforsamling."

Dette er positivt, men det er synd om det tar mange varme somre før vi får på plass en løsning.

Det er også viktig at en endelig løsning blir kraftig nok til å faktisk svalne temperaturen i leilighetene.

Mitt forslag er derfor at vi på generalforsamlingen gir styret tilstrekkelige fullmakter til å innhente konkrete tilbud om de forskjellige AC mulighetene som finnes, og at vi

stemmer over disse på neste generalforsamling.

Det vil da være naturlig å sammenligne

- individuelle varmepumper i hver leilighet
- felles AC anlegg
- andre muligheter som f.eks flere lufteventiler e.l



Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret er helt enige i behovet for bedre temperaturkontroll i leilighetene. Vi har så langt ikke klart å finne noen egnede hyllevareløsninger. Vi har nylig hatt befaring med en markiseleverandør, som vel må sortere under «andre muligheter». Styret har for så vidt allerede de nødvendige fullmakter til å innhente alle slags tilbud, men vi stiller oss positive til å legge frem konkrete forslag/avklaringer for kollektive løsninger til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret tilstrekkelige fullmakter til å innhente konkrete tilbud om de forskjellige AC mulighetene som finnes, og at vi stemmer over disse på neste generalforsamling.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Sigurd Wathne

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anette Schneider

Stein Helge Eide

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Nicolas Kvedalen

Rune Gabrielsen

Stine Johansen

Tonje Tønset Myhr

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen oppdatert.pdf



Innstilling

Valgkomiteens arbeid og sammensetting

Valgkomiteen ble utnevnt av forrige års generalforsamling til å rekruttere og innstille de best egnende personene til styret, på vegne av alle andelseiere i borettslaget. Den består av Wictor Tjøm, Ina Eilertsen og Prathesh Thamocharampillai som alle er andelseiere i borettslaget.

På grunn av den pågående pandemien har arbeidet vårt utelukkende foregått digitalt og kontaktløst. Nominasjonsutlysningen ble publisert digitalt på Vibbo, borettslaget offisielle facebookside, styretavler og hengt opp fysisk i oppganger. Utlysningen har sørget for at vi har fått rekruttert bredt blant beboere, selv med de begrensede mulighetene vi har hatt under pandemien.

Motivasjonsbrev skrevet av de nominerte, samt videointervju på ca. 20-30 minutter med hver enkelt er grunnlaget for innstillingen vår. Vi har lagt vekt på personlige egenskaper, motivasjon for å stille til valg, engasjement/initiativ og erfaringer man har opparbeidet seg som er relevant for styrets arbeid.

De nominerte

- Anette Schneider
- Nicolas Kvedalen
- Sigurd Wathne
- Stein Helge Eide
- Stine Johansen
- Tonje Tønset Myhr

Valgkomiteens innstilling

På bakgrunn av gjennomførte intervjuer og motivasjonsbrev skrevet av de nominerte innstiller vi følgende personer:

Sigurd Wathne til styreleder

Anette Schneider til styremedlem

Stein Helge Eide til styremedlem

Nicolas Kvedalen til varamedlem

Stine Johansen til varamedlem

Tonje Tønset Myhr til varamedlem

Valgkomiteens begrunnelse

Årets nominerte har gjennomgående holdt et meget høyt nivå, og vi i valgkomiteen er sikker på at alle hadde gjort en god jobb. Likevel er det tre nominerte som har skilt seg ut, og disse er de vi har innstilt til vervene.



Sigurd Wathne og Anette Schneider stiller til gjenvalg og har etter komiteens forståelse fungert godt sammen med resten av styret. De har opparbeidet seg verdifull erfaring, er motiverte til å fortsette arbeidet videre i styret og har vist initiativ i den perioden de har sittet. De er godt kjent med driften av borettslaget, og kontinuitet er viktig for et velfungerende styre og forvaltning av borettslaget interesser.

Stein Helge Eide har et brennende engasjement, noe som kom tydelig frem i både intervjuet og motivasjonsbrevet han sendte inn. Han evner å vise gode kommunikasjons- og samarbeidsevner og kan bidra med verdifull kunnskap når det kommer til forhandlinger og avtaleinngåelser på vegne av borettslaget. Han har også vært rådgiver til styret i jobbsammenheng og har god innsikt i HMS-krav.

Vi mener de innstilte kandidatene er de som er best egnet til å ivareta borettslaget behov, beboernes interesser og ikke minst fungere godt sammen i et styre.



Sak 12

Valgkomite

Styreleder Sigurd Nygaard Wathne foreslår gjenvalg for valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Ina Eilertsen

Prathesh Thamothersampillai



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.