



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 930 113	18 831 958
Sum inntekter		18 930 113	18 831 958
Kostnader			
Lønnskostnad		426 966	409 733
Annen driftskostnad		6 109 327	5 387 350
Sum kostnader		6 536 293	5 797 083
Driftsresultat		12 393 820	13 034 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 408	92 615
Sum finansinntekter		169 408	92 615
Annen finanskostnad		1 938 945	1 666 874
Sum finanskostnader		1 938 945	1 666 874
Netto finans		-1 769 537	-1 574 259
Ordinært resultat før skattekostnad		10 624 283	11 460 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 624 283	11 460 616
Årsresultat		10 624 283	11 460 616
Totalresultat		10 624 283	11 460 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 624 283	11 460 616
Sum overføringer og disponeringer		10 624 283	11 460 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		8 000 005	8 000 005
Sum varige driftsmidler		397 610 781	397 610 781
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 764 298	2 737 144
Sum finansielle anleggsmidler		2 764 298	2 737 144
Sum anleggsmidler		400 375 079	400 347 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		305	1 364
Andre fordringer		381 471	378 676
Sum fordringer		381 776	380 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 524 692	11 730 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 524 692	11 730 006
Sum omløpsmidler		12 906 468	12 110 046
SUM EIENDELER		413 281 546	412 457 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		127 261 789	116 637 506
Sum opptjent egenkapital		127 261 789	116 637 506
Sum egenkapital		127 285 489	116 661 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 887 906	169 577 299
Øvrig langsiktig gjeld		124 700 900	124 694 900
Sum annen langsiktig gjeld		284 588 806	294 272 199
Sum langsiktig gjeld		284 588 806	294 272 199
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		955 726	1 018 162
Leverandørgjeld		451 525	506 310
Annen kortsiktig gjeld			94
Sum kortsiktig gjeld		1 407 251	1 524 566
Sum gjeld		285 996 057	295 796 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 281 546	412 457 971



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551085

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 930 113	18 831 958
Sum inntekter		18 930 113	18 831 958
Kostnader			
Lønnskostnad		426 966	409 733
Annen driftskostnad		6 109 327	5 387 350
Sum kostnader		6 536 293	5 797 083
Driftsresultat		12 393 820	13 034 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 408	92 615
Sum finansinntekter		169 408	92 615
Annen finanskostnad		1 938 945	1 666 874
Sum finanskostnader		1 938 945	1 666 874
Netto finans		-1 769 537	-1 574 259
Ordinært resultat før skattekostnad		10 624 283	11 460 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 624 283	11 460 616
Årsresultat		10 624 283	11 460 616
Totalresultat		10 624 283	11 460 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 624 283	11 460 616
Sum overføringer og disponeringer		10 624 283	11 460 616



Organisasjonsnr: 986 841 709
BORETTSLAGET CARL BERNER TERRASSER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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	8 000 005	8 000 005
---	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler	397 610 781	397 610 781
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	2 764 298	2 737 144
------------------	-----------	-----------

Sum finansielle anleggsmidler	2 764 298	2 737 144
-------------------------------	-----------	-----------

Sum anleggsmidler	400 375 079	400 347 925
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	305	1 364
-----------------	-----	-------

Andre fordringer	381 471	378 676
------------------	---------	---------

Sum fordringer	381 776	380 040
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12 524 692	11 730 006
-------------------------------------	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12 524 692	11 730 006
---	------------	------------

Sum omløpsmidler	12 906 468	12 110 046
------------------	------------	------------

SUM EIENDELER	413 281 546	412 457 971
---------------	-------------	-------------

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	127 261 789	116 637 506
Sum opptjent egenkapital	127 261 789	116 637 506
Sum egenkapital	127 285 489	116 661 206
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	159 887 906	169 577 299
Øvrig langsiktig gjeld	124 700 900	124 694 900
Sum annen langsiktig gjeld	284 588 806	294 272 199
Sum langsiktig gjeld	284 588 806	294 272 199
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	955 726	1 018 162
Leverandørgjeld	451 525	506 310
Annen kortsiktig gjeld		94
Sum kortsiktig gjeld	1 407 251	1 524 566
Sum gjeld	285 996 057	295 796 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	413 281 546	412 457 971



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

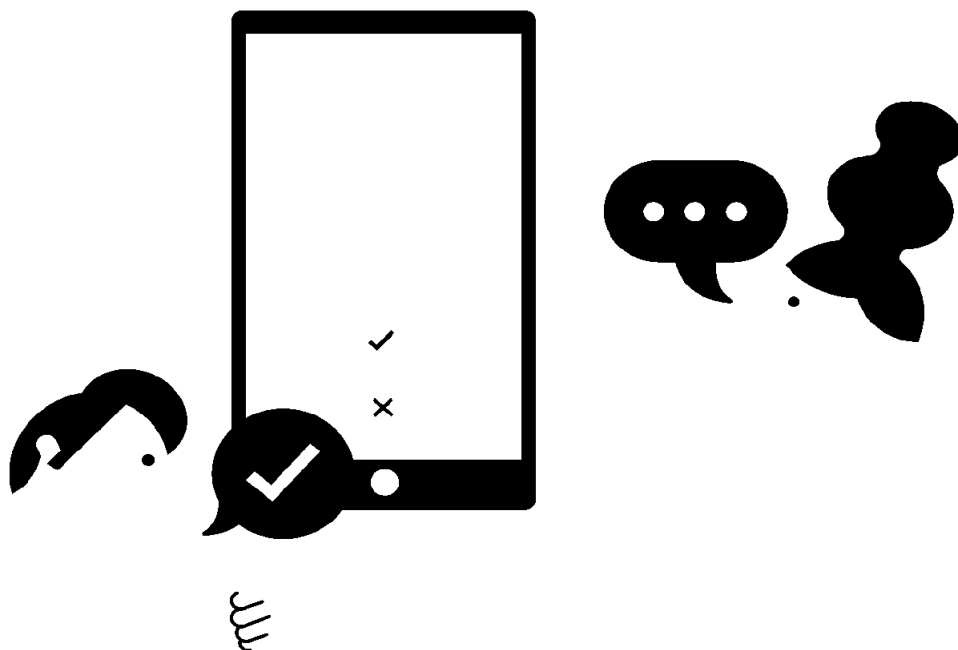
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Carl Berner Terrasser Brlaget

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 22. juni 2023

Selskapsnummer: 5546





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 med møte:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 20:00 og lukker 22. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5546>

Det holdes også et frivillig møte 15. juni kl. 18:00, aulaen på Rosenhof skole, Dynekilgata 10, 0569 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

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.

Digitalt årsmøte med fysisk beboermøte i forkant

Vi vil i år gjennomføre et digitalt årsmøte med fysisk beboermøte i forkant. Fysisk beboermøte avholdes i **aulaen på Rosenhof skole, Dynekilgata 10, 0569 Oslo, klokken 18.00 torsdag 15. juni**. På beboermøtet vil vi ha en gjennomgang av samtlige saker som ligger til behandling. Det vil være anledning til å stille spørsmål og komme med benkeforslag, og beboere som stiller til valg vil ha anledning til å presentere seg selv. Referat fra møtet vil protokollføres.

Selve avstemningen vil gjennomføres i den digitale årsmøteløsningen på vibbo, som åpnes etter det fysiske møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap



5. Fastsettelse av honorarer
6. AVSLUTTE KABEL-TV AVTALE
7. ETABLERING AV VARMEPUMPESENTRAL I BEREDERROM
8. ØVRIG ENERGIOPTIMALISERING
9. REHABILITERING AV TAKTERRASSER
10. NY SYKKELBOD MED ADGANGSKONTROLL
11. FJERNE MOTORSYKKELPARKERING MELLOM SINSENVEIEN 5B & 7
12. FORSLAG OM UTBEDRING AV GARASJEDEKKE - Forslaget utgår
13. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Carl Fredrik Arntzen leder informasjonsmøtet og Rådgiver i OBOS leder det digitale møtet.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt som møteleder på informasjonsmøtet og rådgiver Sondre K. Steigen leder det digitale møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av protokollvitner

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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 424.123,-

Godtgjørelse til valgkomite foreslås satt til kr 6.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 424.123,-. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 6.000,-

Sak 6

AVSLUTTE KABEL-TV AVTALE

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å si opp avtalen med kabel-TV grunnpakke fra Telia, uten å inngå noen ny avtale med annen aktør. Bakgrunnen for forslaget er stadige prisøkninger, samt at vi betaler en fast sum selv om en betydelig andel av våre beboere ikke benytter seg av avtalen. Styret mener at kabel-TV ikke lenger er et grunnleggende behov som bør finansieres gjennom en tvungen kollektiv avtale.



I dag er det 138 beboere som benytter seg av «TV Mini»-pakken som er inkludert i felleskostnadene. Ytterligere 48 beboere har en oppgradert TV-avtale hos Telia. Hybelboere regnes inn blant disse brukerne. Det betyr at under halvparten av våre boenheter benytter seg av tilbudet i dag.

For dette betaler borettslaget 363 139 kr i året.

Styret har forsøkt å forhandle med Telia for å få prisen ned på et rimelig nivå, men har ikke kommet noen vei og tvert i mot blitt møtt med nye prisøkninger.

Dersom vi sier opp avtalen vil det fremdeles være mulig for beboere å bestille individuell kabel-TV fra Telia. Prisen vil trolig gå noe opp. I dag er det mange andelseiere som ikke benytter seg av TV-tilbudet som likevel betaler for at andre beboere skal kunne bruke det. Dersom forslaget vedtas, vil beboere kun betale dersom de selv ønsker å abonnere på kabel-TV.

Styrets innstilling

Saken kommer fra styret og vi ønsker å si opp avtalen, uten å inngå noen ny avtale med annen aktør.

Forslag til vedtak

Si opp avtalen med Telia og ikke inngå noen ny avtale med annen aktør.

Sak 7

ETABLERING AV VARMEPUMPESENTRAL I BEREDERROM

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å skifte ut våre beredere med nye og langt mer effektive varmpumpesentraler. Dette er tiltaket som ble vurdert til å ha desidert høyest lønnsomhet i vår energikartlegging. Økende vedlikeholdsbehov på eksisterende beredere gjør at utskifting uansett må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

Det vil etableres en varmpumpe i hver garasje, i tillegg til en felles utendørs sentral på det nordøstlige hjørnet av Sinsenveien 5B. Våre garasjer varmes i dag opp av ca. 1/3 av våre badervesttrekk. Ved etablering av varmpumpe i garasje vil vi kunne trekke flere avtrekk ned i garasje for å mate varmpumpen, og dermed gjenbruke energi som i dag går til rent svinn.

Etablering av utendørs varmpumpesentral er søknadspliktig hos Oslo PBE.



Styret har ikke mottatt et konkret tilbud på tiltaket, men har fått et prisestimat på kr 2.006.250 inkl. mva. Årlig besparelse i strømforbruk er estimert til 543.408 kWh. Avhengig av prisnivå på strøm fremover tilsvarende dette en besparelse på kr 650.000 – 1.450.000 inkl. mva. Investeringen vil med andre ord være dekket inn i løpet av tre år eller raskere. Styret mener av denne grunn at finansiering kan dekkes av vår likviditetsbuffer. Vi behøver med andre ord ikke ta opp nytt lån eller øke felleskostnader for å finansiere tiltaket.

Styret ber om tillatelse til å bestille varmepumpesentraler med en kostnadsramme på inntil kr 2.500.000 inkl. mva.

Styrets innstilling

Saken kommer fra styret og vi ønsker å etablere varmepumpesentral i berederrom med en kostnadsramme på inntil kr 2.500.000 inkl. mva.

Forslag til vedtak

Styret ber om tillatelse til å bestille varmepumpesentraler med en kostnadsramme på inntil kr 2.500.000 inkl. mva.

Vedlegg

2. Energianalyserapport_Borettslaget Carl Berner Terrasser.pdf

Sak 8

ØVRIG ENERGIOPTIMALISERING

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blant de øvrige mulighetene som ble avdekket under energikartlegging ønsker styret å gjennomføre følgende:

- Forbedret energimåling og styring for varmekabler, taksluk og oppvarming i fellesområder.
- Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg (ved garasjeport).

Vannbårent snøsmelteanlegg forutsetter at det blir etablert varmepumpeanlegg i garasje. Dersom etablering av varmepumpesentral ikke vedtas, ønsker styret likevel å gå videre med kun det første punktet.



Estimert kostnad for tiltakene samlet er kr 625.000 inkl. mva. Begge disse energisparingstiltakene er estimert tilbakebetalt på 4-5 år selv ved en lav strømpris. Som for varmepumpesentralen kan dette derfor finansieres av vår likviditetsbuffer.

Styret ber om tillatelse til å bestille vannbårent snøsmelleanlegg, samt øvrig energioptimalisering med en kostnadsramme på inntil kr 750.000 inkl. mva.

Styrets innstilling

Saken kommer fra styret og vi ber om tillatelse til å bestille vannbårent snøsmelleanlegg, samt øvrig energioptimalisering med en kostnadsramme på inntil kr 750.000 inkl. mva.

Forslag til vedtak

Styret ber om tillatelse til å bestille vannbårent snøsmelleanlegg, samt øvrig energioptimalisering med en kostnadsramme på inntil kr 750.000 inkl. mva.

Sak 9

REHABILITERING AV TAKTERRASSER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å hente inn tilbud på omfattende rehabilitering av våre takterrasser. Siden generalforsamling for 6 år siden stemte nei til et tilsvarende forslag, vil styret ha en tilbakemelding fra generalforsamling før man eventuelt begynner denne nokså omfattende prosessen på nytt.

Bakgrunnen for forslaget er i hovedsak den samme som forrige gang: Våre takterrasser fremstår i dag som lite attraktive, men med stort potensiale for å tilføre verdi og bokvalitet. Nye og rehabiliterte takterrasser hos våre nærmeste naboer gjør det hele enda mer påfallende.

Løpende vedlikehold av ødelagte takheller har også avdekket at dekket under hellene begynner å få større slitasjeskader. Det er per nå ingen skader på membran, men vi forventer at større vedlikehold uansett vil bli nødvendig i løpet av overskuelig fremtid.

I dag har vi i tillegg et ekstra incentiv i form av solcellepaneler. Solcellepaneler har en levetid på 30+ år, men vår takmembran har en restlevetid på kun 10+ år. Vi er trolig nødt til å legge ny membran dersom vi ønsker å installere solcelleanlegg.

Styret ber derfor generalforsamlingen om tillatelse til å utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud, som skal legges frem for neste generalforsamling for endelig godkjenning:



1: Etablere solcelleanlegg på øverste tak på alle fire blokker. Estimert pris på kun solcelleanlegg er kr. 2.606.250 inkl. mva, før 35 % tilskudd fra Enova.

2: Rehabiliterer de publikumstilgjengelige takterrasetrinnene på alle fire blokker. Prisestimat på det tilsvarende forslaget fra 2016 var på kr 4.000.000 inkl. mva.

Ingen investering vil bli gjort uten godkjenning av neste generalforsamling.

Styrets innstilling

Saken kommer fra styret og vi ønsker tillatelse til å utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud.

Forslag til vedtak

Styret får tillatelse til å utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud, som skal legges frem for neste generalforsamling for endelig godkjenning.

Sak 10

NY SYKKELBOD MED ADGANGSKONTROLL

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere lignende henvendelser fra beboere som ønsker bedre parkeringsmuligheter for dyre sykler. Våre eksisterende sykkelskur er allment tilgjengelige, og sykler er utsatt for tyveri og hæververk. I tillegg må vaktmester årlig fjerne 10-20 langtidshensatte sykler. Mangelen på trygg sykkelparkering vil i økende grad oppleves som et problem dersom andelen sykkelpendlere øker slik byrådet jobber for.

Borettslaget har ikke arealer til å opprette nye sykkelboder verken innendørs eller utendørs, men vi kan se på mulighet for å etablere adgangskontroll på hele eller deler av våre eksisterende utendørs sykkelboder. En løsning med gittergjerde og dører med batteridrevet Salto adgangskontroll bør være både rimelig og løse de nevnte utfordringer.

Oslo kommune tilbyr støtte til etablering av trygge sykkelparkeringer, med 20 prosent av utgiftene, inntil maksimalt 100.000 kr.

Styret ber om å kunne investere inntil 250.000 kr i inngjerding av eksisterende sykkelboder, forutsatt innvilget støtte på 20 % fra Oslo kommune. Dersom tiltaket ikke lar seg gjennomføre innenfor denne kostnadsrammen, legges beste tilbud frem for neste generalforsamling.

Styrets innstilling



Saken kommer fra styret og vi ønsker å investere inntil 250.000 kr i inngjerding av eksisterende sykkelboder, forutsatt innvilget støtte på 20 % fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak

Styret ber om å kunne investere inntil 250.000 kr i inngjerding av eksisterende sykkelboder, forutsatt innvilget støtte på 20 % fra Oslo kommune.

Sak 11

FJERNE MOTORSYKKELPARKERING MELLOM SINSENVEIEN 5B & 7

Forslag fremmet av:

Oleksandr Korpunov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Motorsykel-parkering ligger i umiddelbar nærhet til boområde og vinduene. I løpet av sommeren (og flere varme måneder) når de fleste har sine vinduer åpne våkner man ofte på natten eller tidlig morgen fordi motorsykler parkerer eller dra fra parkeringsplassen.

Motorsykler er mest støyende transport - man har knapt høre biler, men en scooter lager mer støy enn en bil og noen motorsykler er smertefullt høyt. Dessuten lukter det ofte bensin. Dette er dårlig for helse og livskvalitet. Motorsykel-parkering er veldig plagsom for de som bor med vinduer mot det.

Forslag 1: Fjerne motorsykel-parkering som ligger Sinsenveien 5B og 7.

Forslag 2: Flytte parkeringen til felles parkering som ligger inne en bygninger, hvor høy lyden kan ikke plage beboerne.

Styrets innstilling

Denne plassen har i praksis eliminert hensetting av mopeder og MC'er andre steder på våre utendørs fellesarealer, hvor de tidligere har blokkert for barnevogner, rullestolbrukere og rømningsveier generelt. Videre har de beboere som benytter seg av plassen i dag en positiv nytte av plassen. Samlet sett mener styret at fordelene med denne plassen klart utveier ulempene.

Delforslag 2 utgår da borettslaget ikke besitter arealer som er anvendbare til dette formålet.



Forslag til vedtak

Fjerne motorsykkelparkering som ligger Sinsenvein 5B og 7.

Sak 12

FORSLAG OM UTBEDRING AV GARASJEDEKKE - Forslaget utgår

Forslag fremmet av:

Kim Andre Mahal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er andelseier av garasjeplass i Sinsenveien 7. Garasjeplassen (og plassene rundt) er utsatt for mye av vann som renner nedover fra øvrige plasser i garasjeanlegget. Vannet blir liggende rundt våre plasser og i tillegg renner det en del inn i bodene. I tillegg til alt vannet som blir liggende over lang tid fører det med seg også rust og det er større sprekkdannelse på bakken. Jeg er ingen ekspert på dette, men hadde det vært mulig med noen form for utbedring?

Ny asfaltering på plassene, hvor bakken ikke helles inn mot bodene? Noen form for sluk eller drenering rundt disse utsatte plassene?

Styrets innstilling

Styret skal ha befaring med Veidekke og NCC for å avklare hvilke muligheter som finnes og innhente prisestimer på hensiktsmessige tiltak. Det lot seg dessverre ikke gjøre å få dette klart før innkallingen gikk i trykken.

Styret vil informere beboere om resultat av slik befaring og eventuelt legge frem forslag til utbedring for neste generalforsamling.

Styret er meget klar over problemstillingen og at dette tidvis skaper store problemer for beboere med utsatte boder og parkeringsplasser. Av rent formelle hensyn må vi i denne omgang forkaste forslaget siden det per nå ikke inneholder noe konkret som kan voteres over.

Forslag til vedtak

Forslag for utbedring legges frem av styret på neste generalforsamling.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid og sammensetning

Styret fikk ingen kandidater til valgkomite verken før generalforsamling i 2022 eller etter ekstraordinær utlysning våren 2023. De avtroppende styremedlem Anette Schneider og avtroppende styreleder Sigurd Wathne har derfor fungert som valgkomite.

Valgkomiteen har intervjuet og vurdert alle kandidater som har meldt sin interesse til styret og forretningsfører. Ingen av kandidatene hadde eksplisitt meldt sin interesse for styreledervervet.

Kandidatene er:

Stein-Helge Eide (stiller til gjenvalg som styremedlem)

Jonas Blavik Bjørnes

Mathias Iversen

William Magnor

Henry Tran

Valgkomiteens innstilling:

Mathias Iversen innstilles som styreleder

Stein-Helge Eide innstilles som styremedlem

William Magnor innstilles som styremedlem

Jonas Blavik Bjørnes innstilles som varamedlem

Henry Tran innstilles som varamedlem

Anette Schneider innstilles som varamedlem

Sigurd Wathne innstilles som varamedlem

Valgkomiteen er meget godt fornøyd med kandidatene vi fikk lov til å jobbe med. Vi mener styret med vår innstilling vil få en bred kompetanse og en riktig blanding av kontinuitet og friskt blod.



Når vi begrunner vår innstilling, er det naturlig å først se på vår styreleder kandidat Mathias Iversen. Mathias kommer inn som et nytt fjes i vårt styre, men har relevant erfaring fra styrearbeid i sitt forrige borettslag og i sitt daglige arbeid. Han har overbevist oss skriftlig og i person om at han er engasjert, kunnskapsrik og tydelig. Valgkomiteen mener han er helt riktig kandidat for det mest ansvarsfulle vervet i vårt borettslag. Videre vil han få hjelp av fire kandidater med ett til to års erfaring hver, dersom valgkomiteens innstilling tas til følge i sin helhet. Valgkomiteen presiserer for ordens skyld at Mathias er riktig kandidat til styreledervervet uavhengig av hvem som velges inn som de to styremedlemmene.

Stein-Helge Eide er den eneste sittende styremedlem som stiller til gjenvalg. Stein er en pådriver som tar eierskap til, og sørger for fremgang i, mange av de prosjektene styret til enhver tid involverer seg i. Han elsker duppeditter og har vaktmester på hurtigast. Valgkomiteen mener Stein er viktig både som kontinuitetsbærer og for å følge opp noen av de mange spennende prosjektene styret nå legger opp til.

William Magnor har i to år vært styremedlem i vårt borettslag og etter dette hatt et hvileår som varamedlem. Før dette satt han som styreleder i sitt tidligere borettslag. Med ingeniørbakgrunn stiller han med en viktig og utfyllende kompetanse til våre øvrige styremedlemmer og -kandidater. Han har tidligere vært med på å innhente (og deretter skyte ned) løsninger og tilbud på temperaturkontroll i leilighetene. William har nå en ny og mer fleksibel jobb, og kjenner nok særlig at det klør i fingrene etter å få til en skikkelig varmpumpeløsning som styret nylig har fått los på.

Kandidatene Jonas Blavik Bjørnes og Henry Tran innstilles som varamedlemmer. De kan begge vise til gode personlige egenskaper og relevant kompetanse, også slik som går klart utover den styret i dag besitter. Valgkomiteen har ingen tvil om at de ville gjort en meget god jobb om de ble valgt inn som fullverdige styremedlemmer. Etter en helhetlig vurdering av styrets sammensetning og de utfordringer og oppgaver vi ser for oss det kommende året, mener valgkomiteen likevel at de ikke er de best egnede kandidatene i denne omgang.

Anette Schneider og Sigurd Wathne stiller som, og innstilles som, varamedlemmer for det kommende året. Begge har et ønske om å hjelpe det nye styret i gang på best mulig måte og stiller parat til å bidra dersom løse tråder trenger å knyttes, eller behovet skulle melde seg på noen annen måte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Iversen
Jeg heter Mathias Iversen og flyttet inn i Sinsenveien 7 i januar 2022. Jeg har en master i samfunnsøkonomi med tilvalgsfag i blant annet bedriftsøkonomi, og



jobber heltid som konsulent i Samfunnsøkonomisk analyse AS. Det er stor variasjon i arbeidsoppgavene mine, men primært jobber jeg med rapporter og analyser rettet mot boligmarkedet.

Jeg har fra tidligere flere år med erfaring som både vara- og styremedlem fra Nedre Løkka Borettslag, og er godt kjent med hva som kreves for god og effektiv drift. Mitt forrige borettslag besto i hovedsak av bygningsmasse fra slutten av 1800-tallet, og en del av styrets arbeid omhandlet derfor vedlikehold og utbedring av dette. Verdt å nevne fra min siste periode som styremedlem er at jeg hadde ansvar for prosess ifb. med overgang til fibernett i borettslaget og ansvaret for å tilrettelegge bytte av forretningsfører.

Jeg er særs opptatt av at styret skal være tilgjengelig for beboerne, og er pliktoppfyllende og engasjert i mitt arbeid. Dette gjenspeiles blant annet i at jeg, på ønske fra borettslaget, beholdt mitt styreverv ut perioden etter jeg hadde flyttet fra Nedre Løkka Brl. Som konsulent står jeg ganske fritt til å disponere arbeidstiden min som jeg vil, og det har i mitt forrige verv kommet godt med når det skal utføres oppgaver for styret på kort frist eller på dagtid.

Jeg mener jeg kan bidra positivt til driften av BCBT, og håper valgkomiteen ønsker å inkludere meg i sin innstilling til kommende generalforsamling. Dersom det er ønskelig er jeg helt sikker på at styreleder i Nedre Løkka Brl kan kontaktes som referanse.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Henry Tran**

Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til å være i styret til borettslaget. Har nå vært varamedlem i snart 1 år (1 år i juni)

Ønsker å gå opp til styremedlem da jeg kan bidra mer for borettslaget enn som varamedlem.

Det jeg kan bidra med sammen med styret hvis jeg valgt ut er følgende: Spørsmål & saker blir hørt og besvart.

Fellesavtaler blir redegjort, fulgt opp og fullført. (internettavtaler, markiser og kameraovervåkning i fellesområdene etc.)

Fellesarealene holdes ryddige & familievennlige.

Bidra til at det skal være trygt og det skal være et borettslag der folk ønsker å bo i.

Med gjensidig god kommunikasjon, forståelse, effektivitet og utførelse så har jeg stor tro på at vi sammen kan løse eventuelle saker og utfordringer vi kommer til å møte på.

- **Jonas Blavik Bjørnes**

Mitt navn er Jonas Blavik Bjørnes. Jeg er en 27 år gammel, og jeg flyttet til dette borettslaget 1. mai 2022.



De fire siste årene har jeg vært rådgiver for et PR-byrå i Oslo. I det daglige bistår jeg selskaper med deres kommunikasjonsbehov, blant annet gjennom å definere budskap og utforme strategier. Av utdanning har jeg en mastergrad i sosialpolitikk fra LSE, samt en bachelor i politikk med kommunikasjon fra et delstatsuniversitet i USA. Jeg har erfaring fra styreverv i ulike organisasjoner, blant annet innenfor ungdomspolitikk. Derfor er jeg kjent med ansvaret og de forpliktelsene man påtar seg ved å stille som kandidat til et slikt verv.

I dette borettslaget er det flere hundre boenheter. Det er et stort borettslag, og styret sin oppgave er å sørge for at fellesskapets sine interesser ivaretas. Styret skal være maskineriet som går i bakgrunnen, som en beboer i det daglige skal slippe å forholde seg til. Men styret skal også være et godt kontaktpunkt ved behov. Jeg har motivasjonen til å styrke dette arbeidet ytterligere, og bidra til at Carl Berner Terrasser utvikler seg videre som et godt sted å bo.

- **Stein-Helge Eide**

Innstilt av valgkomiteen.

Mitt navn er Stein-Helge Eide, og jeg har vært styremedlem i BCBT i 2 år.

Jeg har engasjert meg i mye og har oppnådd god kjennskap til bygg, rutiner, vaktmester og andre samarbeidspartnere. Jeg har et brennende ønske om å fortsette mitt arbeid i styre, og å sørge for god kontinuitet for styrearbeidet fremover.

I dag jobber jeg med smarte løsninger for bygg og bolig, hvor mye av fokuset er forenklet hverdag for beboere og energieffektive løsninger for bygg. Jeg jobber også tett med utbyggere og har noe kjennskap til verdiskapende løsninger for leilighetsbygg.

Jeg har også tidligere jobbet med en rekke ulike borettslag for å skape gode løsninger for sikkerhet og administrasjon med hensyn til styrets arbeid og ansvar.

Jeg har også lang erfaring med forhandling og salg mot borettslag, og har mye godt å bidra med når det gjelder avtaleinngåelse og reforhandlinger for å sikre at vi oppnår best mulige vilkår.

Det jeg ønsker å oppnå med mitt styreverv er å bidra til at det skal være et attraktivt sted å bo, både for nåværende beboere og fremtidige kjøpere. Jeg er opptatt av løsninger som forenkler hverdagen til alle beboere og som skaper trivsel i vårt nabolag. Samtidig har jeg stort fokus på at fremtidige investeringer skal bidra til økt boligverdi eller reduserte kostnader.

Mine naboer kan være trygg på at oppgaver blir gjennomført med stort engasjement og at jeg tar ansvaret på alvor.

- **William Magnor**

Innstilt av valgkomiteen.

Mitt navn er William Magnor og jeg er 35 år gammel fra Oslo. Jeg har bodd i Carl Berner Terrasser siden 2017 og tidligere sittet i styret i to sammenhengende år. Etter



et års pause ønsker jeg gjerne å stille til valg igjen.

Min bakgrunn er som sivilingeniør, og jeg jobber til daglig som ledende ingeniør i Aker Solutions. Fra arbeidslivet har jeg relevant erfaring innen prosjektledelse, leverandørhåndtering og planlegging, i tillegg til god teknisk kompetanse og administrative ferdigheter. I tillegg har jeg to års erfaring fra styret i sameiet der jeg bodde tidligere.

Med et eventuelt styreverv ønsker jeg å bidra til å fortsette den gode økonomiske styringen vi har, ta godt vare på bygningsmassen vår og ha god trivsel i borettslaget.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anette Schneider**
Avtroppende styremedlem og har et ønske om å hjelpe det nye styret i gang på best mulig måte og stiller parat til å bidra dersom løse tråder trenger å knyttes, eller behovet skulle melde seg på noen annen måte.
- **Henry Tran**
Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til å være i styret til borettslaget. Har nå vært varamedlem i snart 1 år (1 år i juni)

Ønsker å gå opp til styremedlem da jeg kan bidra mer for borettslaget enn som varamedlem.

Det jeg kan bidra med sammen med styret hvis jeg valgt ut er følgende: Spørsmål & saker blir hørt og besvart.

Fellesavtaler blir redegjort, fulgt opp og fullført. (internettavtaler, markiser og kameraovervåkning i fellesområdene etc.)

Fellesarealene holdes ryddige & familievennlige.

Bidra til at det skal være trygt og det skal være et borettslag der folk ønsker å bo i.

Med gjensidig god kommunikasjon, forståelse, effektivitet og utførelse så har jeg stor tro på at vi sammen kan løse eventuelle saker og utfordringer vi kommer til å møte på.

- **Jonas Blavik Bjørnes**
Mitt navn er Jonas Blavik Bjørnes. Jeg er en 27 år gammel, og jeg flyttet til dette borettslaget 1. mai 2022.

De fire siste årene har jeg vært rådgiver for et PR-byrå i Oslo. I det daglige bistår jeg selskaper med deres kommunikasjonsbehov, blant annet gjennom å definere budskap og utforme strategier. Av utdanning har jeg en mastergrad i sosialpolitikk fra LSE, samt en bachelor i politikk med kommunikasjon fra et delstatsuniversitet i USA. Jeg har erfaring fra styreverv i ulike organisasjoner, blant annet innenfor ungdomspolitik. Derfor er jeg kjent med ansvaret og de forpliktelsene man påtar seg ved å stille som kandidat til et slikt verv.



I dette borettslaget er det flere hundre boenheter. Det er et stort borrettslag, og styret sin oppgave er å sørge for at fellesskapets sine interesser ivaretas. Styret skal være maskineriet som går i bakgrunnen, som en beboer i det daglige skal slippe å forholde seg til. Men styret skal også være et godt kontaktpunkt ved behov. Jeg har motivasjonen til å styrke dette arbeidet ytterligere, og bidra til at Carl Berner Terrasser utvikler seg videre som et godt sted å bo.

- **Sigurd Wathne**

Avtroppende styreleder og har et ønske om å hjelpe det nye styret i gang på best mulig måte og stiller parat til å bidra dersom løse tråder trenger å knyttes, eller behovet skulle melde seg på noen annen måte.

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat 1 foreslås på det fysiske møtet
- Kandidat 2 foreslås på det fysiske møtet
- Kandidat 3 foreslås på det fysiske møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigurd Nygaard Wathne	Sinsenveien 5 A
Styremedlem	Stein-Helge Eide	Sinsenveien 7
Styremedlem	Karina Lindin	Sinsenveien 7
Styremedlem	Anette Schneider	Sinsenveien 5 B
Styremedlem	Sindre Vaseng Skaldehaug	Sinsenveien 9
Varamedlem	Nicolas R D'arrigo Kvedalen	Sinsenveien 5 B
Varamedlem	William Magnor	Sinsenveien 5 A
Varamedlem	Jackie Quach	Sinsenveien 5 B
Varamedlem	Henry Tran	Sinsenveien 5 B

Valgkomiteen

Sigurd Nygaard Wathne	Sinsenveien 5 A
Anette Schneider	Sinsenveien 5 B

Generelle opplysninger om Carl Berner Terrasser Brlaget

Borettslaget består av 237 andelsleiligheter, hvorav 176 har egen utleiedel. 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 andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Carl Berner Terrasser Brlaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. 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.

I løpet av det siste året har styret fulgt opp en del større prosjekter: Høsten 2022 hadde vi rens av ventilasjonssystem gjennomført av PowerClean. Både felles og individuelle avtrekk ble rensset. Borettslaget skiftet omtrent samtidig ut de gamle garasjeportene med nye hurtigporter fra Hörmann. I Sinsenveien 5A ble gammelt, defekt callinganlegg skiftet ut med nytt fra Defigo. Våren 2023 ble gamle varmtvannsmålere skiftet ut med nye, digitale målere fra Ecoguard. I mai 2023 monterte Kjells Markiser de første zip-screens og markiser som ble bestilt i henhold til fjorårets vedtak i generalforsamling.

Styret fikk i 2022 gjennomført en energikartlegging av konsulentfirmaet Energihuset. Kartleggingen viser meget gode innsparingsmuligheter, særlig ved etablering av varmepumpesentraler for oppvarming av varmtvann. Styret jobber parallelt med å kartlegge muligheter for en separat varmepumpesentral som kan levere varmt/kaldt vann til oppvarming/nedkjøling av de enkelte boenhetene.

Borettslagets lån hos Husbanken har blitt reforhandlet, slik at samtlige lån nå har maksimal nedbetalingstid. Blant annet på grunn av dette har vi klart å holde felleskostnader uendret til tross for et generelt høyere rente- og kostnadsnivå for øvrig.

Styret har innhentet flere tilbud på nytt kameraanlegg og godtatt et av disse, installasjon ventes i andre halvår av 2023.

MØTEVIRKSOMHET OG ANNET STYREARBEID

Styret har hatt 8 styremøter siden forrige generalforsamling. Ut over dette har styret kontinuerlig samarbeidet om den løpende driften gjennom mer uformelle kanaler. Styret har også hatt utstrakt møtevirksomhet med borettslagets samarbeidspartnere og leverandører.

Styret har i løpet av høsten 2022 samarbeidet med forretningsfører for utarbeidelse av budsjett for 2023.

Det er avklart forkjøpsrett ved tre garasjeplassalg. Styret har godkjent 35 nye andelseiere i løpet av året.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSBEHOV

Styret har innhentet en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt og bruker denne i planlegging av fremtidig vedlikehold.

Neste større, planlagte tiltak vil være impregnering av balkonger i 2025.

Våre varmtvannsbereidere har det siste året hatt lekkasjer og et høyt antall defekte varmeelementer. De behøver trolig utskifting i løpet av de kommende årene uavhengig av om vi går for varmepumpesentral eller ikke.



Mindre vedlikeholdsarbeid gjennomføres fortløpende.

HEISANLEGGET

Heisanleggets driftsstabilitet er sterkt påvirket av beboernes bruk av heisene. Ved fire tilfeller har heisen stoppet helt, og borettslaget har totalt i 2022 fått ekstraordinære reparasjon- / utrykningskostnader på kr 30 573,-. 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.

Det har i tillegg blitt gjort et større vedlikehold i form av totalservice og nytt gulvbelegg på en heis, dette kom på kr 36 875.

UTLEIEBODER

Borettslaget har nå 76 utleieboder fordelt på flere rom i de to garasjeanleggene. Det har de siste årene vært stabilt høyt belegg på 90-95 %.

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.

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 intermålere 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 garasjeplasser i henhold til kw/h-pris avhengig av når på døgnet eller året forbruket skjer. Styret vil vurdere alternativer for intelligente/kostnadsbesparende løsninger etter hvert som flere garasjeplassere installerer elbilladere og benytter seg av disse.

Styret undersøker muligheter for å installere gjeste-WIFI i garasjene. Det er til dels dårlig mobildekning i våre garasjer og mange nyere biler og i sær el-biler kan ha nytte av internettilkobling.



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 199,- i måneden for 1000 Mb linje. Vi er låst til NGT som leverandør av fibernett frem til 1. mars 2025.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Overskudd på garasjeregnskap, kr 91 360, overføres til garasjefond.

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.

Generalforsamlingen har vedtatt at borettslaget skal opprettholde en kapitalreserve på rundt kr. 10 000 000. Disponible midler har økt i løpet av året og lå ved 31.12 på kr 11 499 217.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at 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 2022.

Forsikring

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

Lån

Carl Berner Terrasser Brlaget har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Rentebetingelser har etter regnskapsårets slutt blitt økt og er pr. 31.05.2023 på 2,96 %.

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 2023.

Budsjettet er basert på 11,4 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.23. Kapitalkostnadene er samtidig økt med 5 %, slik at samlet månedlig husleie holdes uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 forretningsførerens 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8K30Q-TTEOH-JIC1Y-3DBOG-NJDOG-3KFW



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-07 07:34:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8K30Q-TTEOH-JIC1Y-3DBOG-NJDOG-3KFW

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

Vedlegg 1

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>

årsrapport.pdf



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	10 585 480	9 900 858	10 585 480	11 499 217
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	10 624 283	11 460 616	11 585 219	10 643 377
Tilbakeføring av avskrivning		235		
Fradrag for avdrag på langs. lån 20	-9 689 393	-10 769 871	-11 061 000	-10 629 000
Endring i depositum gjennom året	6 000	5 000	6 000	6 000
Innsk. øremerk. bankkto	-27 154	-11 358	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	913 736	684 622	530 219	20 377
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 499 217	10 585 480	11 115 699	11 519 594

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 906 468	12 110 046
Kortsiktig gjeld	-1 407 251	-1 524 566
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 499 217	10 585 480



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 152 928	18 105 328	18 153 000	18 849 000
Vaskeri	10	67 060	54 735	30 000	65 000
Garasjer	11	435 375	415 447	351 000	351 000
Utleieboder	12	269 650	243 448	316 000	319 000
Andre inntekter	3	5 100	13 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		18 930 113	18 831 958	18 850 000	19 584 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 763	-50 633	-59 000	-60 500
Styrehonorar	5	-368 803	-356 400	-409 781	-424 123
Revisjonshonorar	6	-19 390	-19 792	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-5 400	-2 700	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-244 490	-237 595	-257 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-351 912	-66 850	-65 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 059 656	-932 506	-800 000	-800 000
Forsikringer		-623 832	-591 827	-653 000	-714 000
Kommunale avgifter	9	-1 388 196	-1 358 305	-1 353 000	-1 498 000
Vaskeri	10	-78 437	-30 617	-30 000	-65 000
Garasjer	11	-487 343	-398 711	-351 000	-351 000
Utleieboder	12	-9 170	-17 798	0	0
Energi/fyring		-428 454	-358 937	-450 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 257	-225 426	-230 000	-311 000
Andre driftskostnader	13	-1 146 191	-1 148 988	-1 230 000	-1 290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 536 293	-5 797 083	-5 908 781	-6 349 623
DRIFTSRESULTAT		12 393 820	13 034 875	12 941 219	13 234 377
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	169 408	92 615	120 000	110 000
Finanskostnader	15	-1 938 945	-1 666 874	-1 476 000	-2 701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 769 537	-1 574 259	-1 356 000	-2 591 000
ÅRSRESULTAT		10 624 283	11 460 616	11 585 219	10 643 377
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 624 283	11 460 616		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	331 258 776	331 258 776
Tomt		58 352 000	58 352 000
Andre varige driftsmidler	17	8 000 005	8 000 005
Øremerkede bankinnskudd	25	2 764 298	2 737 144
SUM ANLEGGSMIDLER		400 375 079	400 347 925
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	18	305	1 364
Forskuddsbetalte kostnader		238 974	192 335
Andre kortsiktige fordringer	19	76 080	67 527
Energiavregning	23	66 417	118 813
Driftskonto OBOS-banken		1 962 088	2 744 006
Sparekonto OBOS-banken III		10 562 604	8 986 000
SUM OMLØPSMIDLER		12 906 468	12 110 046
SUM EIENDELER		413 281 546	412 457 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 237 * 100		23 700	23 700
Opptjent egenkapital		127 261 789	116 637 506
SUM EGENKAPITAL		127 285 489	116 661 206
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	159 887 906	169 577 299
Borettsinnskudd	21	116 613 900	116 613 900
Annen langsiktig gjeld	22	8 087 000	8 081 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		284 588 806	294 272 199
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		451 525	506 310
Påløpte renter		235 847	128 471
Påløpte avdrag		719 879	889 691



11

Carl Berner Terrasser Brlaget

Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 407 251	1 524 566

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 281 546 412 457 971
---------------------------------	--	--------------------------------

Pantstillelse	24	560 741 995 390 172 995
Garantiansvar		0 0

Oslo, 02.06.2023

Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser

Sigurd Nygaard Wathne/s/

Stein-helge Eide/s/

Karina Lindin/s/

Anette Schneider/s/

Sindre Vaseng Skaldehaug/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 502 060
Renter/avdrag	12 650 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 152 928

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse innbetalinger	5 100
SUM ANDRE INNETEKTER	5 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-58 625
Overført garasjeregnskapet	5 863
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 763

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 409 781. Kr 40 978 av styrehonoraret er overført til garasjeregnskapet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 390.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Aase Prosjekt AS	-104 794
OBOS Prosjekt AS	-72 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 748
Energihuset Marked AS	-43 675
Fram Ingeniørkontor AS	-35 735
Andre konsulentonorarer	-46 460
SUM KONSULENTHONORAR	-351 912

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 090
Drift/vedlikehold VVS	-81 587
Drift/vedlikehold elektro	-2 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 213
Drift/vedlikehold heisanlegg	-199 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 576
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-666 898
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 806
Egenandel forsikring	14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 059 656

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-934 647
Renovasjonsavgift	-850 352
Overført energigjavgift	396 803
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 388 196

**NOTE: 10****VASKERI**

Vaskeriinntekter	67 060
Rep./vedlikehold	-78 437
RESULTAT VASKERI	-11 377

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

Leieinntekter	351 120
Strømforbruk, elbil	84 255
SUM INNETEKTER GARASJER	435 375

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-28 145
Drift/vedl.hold	-207 273
Lønninger	-47 441
Administrasjon	-13 889
Elektrisk energi	-47 614
Strømforbruk, elbil	-76 072
Vakthold	-12 909
Vaktmester	-54 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-487 343

SUM GARASJER**-51 968****NOTE: 12****UTLEIEBODER**

Inntekter utleieboder	269 650
Drift/vedl.hold	-9 170
Resultat utleieboder	260 480

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 626
Verktøy og redskaper	-7 910
Lyspærer og sikringer	-6 023
Vaktmestertjenester	-301 139
Vakthold	-245 276
Renhold ved firmaer	-428 960
Snørydding	-83 659
Andre fremmede tjenester	-9 951
Trykksaker	-5 118
Andre kontorkostnader	-6 390
Porto	-5 040
Bank- og kortgebyr	-3 005



Avsetning tap på fordringer	-1 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 146 191

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 041
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103 758
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 609
SUM FINANSINNTEKTER	169 408

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Husbanken, dellån 1	-578 980
Husbanken, dellån 2	-324 762
Husbanken, dellån 3	-1 035 203
SUM FINANSKOSTNADER	-1 938 945

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	
Avskrevet tidligere	-48 435	1
VVS - Teknisk anlegg		
Tilgang 2015	47 445	
Avskrevet tidligere	-47 444	



16

Carl Berner Terrasser Brlaget

		1
Andre bygninger		
Kostpris	515 154	
Avskrevet tidligere	-515 153	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	8 000 000	
		8 000 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8 000 005

NOTE: 18**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	11 083
Avsatt for tap på krav	-10 778
SUM KUNDEFORDRINGER	305

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil, avregning strømforbruk	76 080
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	76 080

NOTE: 20**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-79 275 165
Nedbetalt tidligere	28 651 094
Nedbetalt i år	2 650 491
	-47 973 580

Husbanken, dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-52 843 020
Nedbetalt tidligere	24 443 600
Nedbetalt i år	1 800 512
	-26 598 908

Husbanken, dellån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-133 374 592
Nedbetalt tidligere	42 820 784
Nedbetalt i år	5 238 390
	-85 315 418

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-159 887 906
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-116 613 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-116 613 900

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum nøkler, utleiboder	-87 000
Andre innskudd	-8 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-8 087 000

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER 2022**

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

KOSTNADER

Kostnader varmtvann	1 404 801
SUM KOSTNADER	1 404 801

Resultat varmtvannsavregning 2022	82 881
Uoppgjorte avregninger 2021	-19 467
Uoppgjorte avregninger 2020	-2 759
Uoppgjorte avregninger 2019	16 974
Uoppgjorte avregninger 2018	-11 212
SUM ENERGIAVREGNING	66 417

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

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

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	116 613 900
Pantelån	159 887 906
Påløpte avdrag	719 879
TOTALT	277 221 685

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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	850 190
Garasjefond	1 914 108
Sum øremerkede bankinnskudd	2 764 298



Annen informasjon om borettslaget

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.

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	Alle boenheter har fått nye digitale varmtvannsmålere fra Ecoguard
2022	Nytt callinganlegg fra Defigo. Nye garasjeporter fra Hörmann	
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.



ENERGIANALYSE

Sinsenveien 5-9
Borettslaget Carl Berner Terrasser



Vedlegg 2

39 av 80 Energianalyse rapport_Borettslaget Carl Berner Terrasser.pdf

Utarbeidet 18.04.2023 av Energihuset

Energihuset



INNHold

INNLEDNING	4
OM BORETTSLAGET	5
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT	6
MÅL	6
GRUNNLAGSDATA	7
FORBRUK	7
OBSERVASJONER OG RESULTAT	8
TERMOGRAFERING	9
LISTE OVER TILTAK	10
TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER	10
TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER	10
TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG	10
TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN 10	
TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET	10
TILTAK 1	11
TILTAK 2	12
TILTAK 3	13
UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG	13
TILTAK 4	14
TILTAK 5	15
ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI	16
KONKLUSJON	17
SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING	18
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK	19
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK	20
TILTAK – VEIEN VIDERE	21
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS	22
FORBEHOLD:	23
VEDLEGG	24
VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK	24
VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL	24
VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM	25
VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG	26
VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG	26



██

VEDLEGG 6 – AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL GARASJE	27
VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER	28
VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL.....	28
VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER	29
VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE.....	30
VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER.....	31
VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN.....	32
VEDLEGG 13 – TIDSRELE	33
VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES	34
VEDLEGG 16 – BELYSNING.....	35
VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM.....	36
VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET.....	37



INNLEDNING

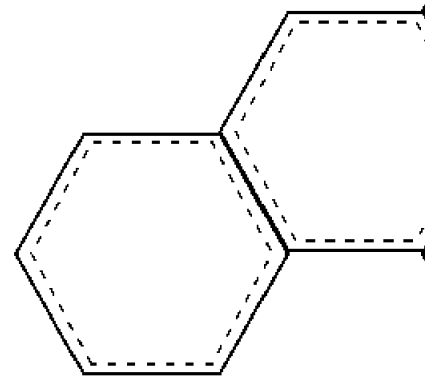
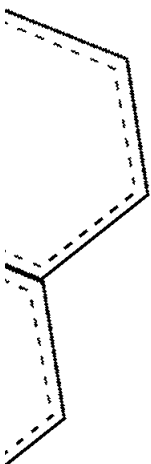
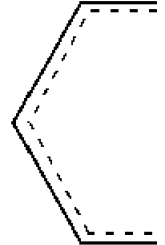
Etter oppdrag fra Borettslaget Carl Berner Terrasser er det gjennomført energianalyse på adressene: Sinsenveien 5-9.

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelspotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder bespareelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.



OM BORETTSLAGET

Borettslaget befinner seg på adressene Sinsenveien 5-9, Oslo. Det er et borettslag som er bygget i 2005 etter byggeteknisk standard TEK 97. Vi har ikke blitt informert om oppgraderinger i borettslaget siden byggeår.

Borettslaget har et totalareal på ca. **14 200 m²** (hvorav ca. **13 600 m²** er leiligheter og **600 m²** er fellesområder). Borettslaget har 6. felles målepunkter/strømmålere for fellesområder og felles varmtvann.

Leilighetene i borettslaget bruker elektrisitet (varmekabler og panelovner-/frittstående ovner) som oppvarmingskilder. Leilighetene i borettslaget har også felles varmtvann som blir varmet opp av felles varmtvannsberedere.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet



HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styret. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene. Det er utført skann med termografisk kamera av borettslaget.

Deler av datagrunnlaget består av innhentet forbruksverdier fra strømmålere.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og det er felles varmtvann til forbruk.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Borettslaget Carl Berner Terrasser hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- ❖ Forbedre effektprofilene
- ❖ Forbedre energieffektiviteten
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av fellesområder
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av varmtvann i borettslaget
- ❖ Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- ❖ Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- ❖ Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruk på fellesområder i borettslaget
- ❖ Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget



GRUNNLAGSDATA

FORBRUK

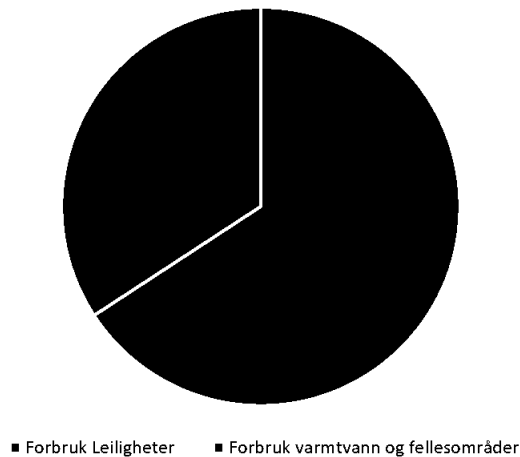
Etter tall hentet gjennom Ehub og annen dokumentasjon estimeres det et årlig forbruk på leilighetene på ca. **1 569 852 kWh**. Det er også et forbruk på felles varmtvann og fellesområder med et årlig forbruk på **816 548 kWh** (dette inkluderer også forbruk på elbil ladning). Et samlet årlig forbruk på ca. **2 386 400 kWh**.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på ca. **168 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ INNHENTET DATAGRUNNLAG:

Beregnet levert energi ved normalklima	
Forbruk leiligheter	1 569 852 kWh/år
Felles forbruk varmtvann og fellesområder	816 548 kWh/år
Totalt	2 386 400 kWh/år

Energifordeling





OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befarings ble det gjort følgende observasjoner:

Varmtvannsberedere og varmesystem:

Borettslaget har felles varmtvann via 15. varmtvannsberedere (VVB) på 15kW hver. En samlet totaleffekt på 225kW. Noen av VVB har defekte kolber og det er observert lekkasjer som krever vedlikehold/utskiftning.

Det finnes varmtvannssentraler i blokk 7-9 og blokk 5A-5B.

Elektrisk oppvarming av leilighetene gjennom varmekabler og elektriske ovner.

Ventilasjon og avtrekk:

Behov for bedre styring av avtrekk.

Potensial for varmeveksling mellom avtrekk og kaldtvann inn.

Garasjen varmes opp av avtrekk fra leilighetene.

Mekanisk avtrekk på varmluft fra teknisk rom burde gått til garasjen.

Kjøkkenvifter har et eget avtrekksrør fra hver leilighet til over taket.

Elektriske anlegg og belysning:

Elektriske bil-ladestasjoner: 25. nå, men det er behov for totalt 60. i fremtiden.

LED-belysning i garasjen som ble montert i 2022.

2. sett med varmekabler ved porten til garasjen, med en effekt på 4x32A per sett. Styrt på termostat og kun det.

Temperaturkontroll og termostater:

To termostater innstilt på 20 °C i oppgangene.

Frostsikring av taksluk og rør har en effekt på 9 + 9 x 16 A - trenger bedre styring.

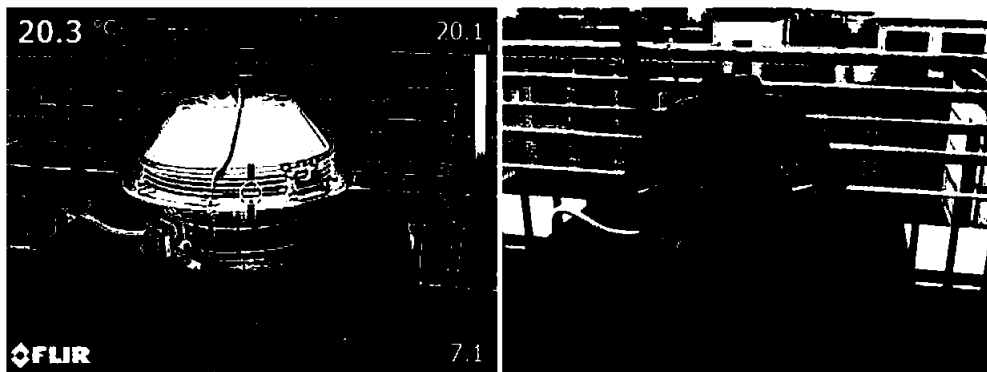
TERMOGRAFERING

Termografering er måling av forskjeller i infrarødstråling fra et objekt, og kan avdekke manglende eller feilmontert isolasjon, feil ved fuktspærre og vindspærre i tillegg til feil eller svakheter i konstruksjon, overflater og bygningsdeler. Termografering brukes også til å avdekke varmetap og manglende isolasjon på rør samt tekniske installasjoner som varmtvannsberedere og elektrokjeler. Termografering kan utføres på nye og eldre bygg uten å skade byggene som kontrolleres.

Termografering gjøres med et infrarødt kamera, eller termokamera som er sensitivt for infrarød stråling. Termokameraet omgjør infrarøde stråler til temperaturer. Dette gjør at man kan se temperatur-forskjellene på overflater tilsvarende et fotografi.

Bilder med termokameraet viser at temperaturen som kommer fra avtrekksrørene tilkoblet avtrekket til leilighetene holder en høy og jevn temperatur. Denne varmen kan gjenvinnes og brukes til oppvarming av varmtvann.

For flere termobilder se vedlagt termografisk rapport for Borettslaget Carl Berner Terrasser.



Det er viktig å ha god kontroll på ventilasjonen i leilighetene for å unngå at mer varme enn nødvendig blir trukket ut av leilighetene.



Vedlegg 2 *På en regnfull dag med plussgrader, er det svært høy temperatur på varmekablene i området. Det er veldig viktig med god kontroll, 47 av 89. Espen Kjerfve for Borettslaget Carl Berner Terrasser.pdf*



LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: INSTALLASJON AV VARMEPUMPESENTRAL OG ENERGIMÅLING FOR PRODUKSJON AV VARMTVANN OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Ny generasjon for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder vil gi betraktelig mindre behov for tilført energi
 - Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 2: ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING AV VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMING AV FELLESOMRÅDER

- Bedre styring og kontroll på varmekabler, taksluk og oppvarming av fellesområder vil redusere forbruket og sørge for at disse står på unødvendig mye
 - Se side 12 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 3: UTSKIFTING AV ELEKTRISKE SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

- vannbåren snøsmelteanlegg bidrar til økt energieffektivitet og reduserte driftskostnader.
 - Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 4: INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

- Måling av hver enkelt leilighet-/boenhet med automatisk fakturering
 - Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 5: INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAKET AV BORETTSLAGET

- Stort potensiale for utnyttelse av solenergi
 - Se side 15-16 for detaljert informasjon om tiltaket
-



TILTAK 1

INSTALLASJON AV NY GENERASJON LUFT-TIL-VANN-VARMPEPUMPESENTRAL

Etter en gjennomgang av borettslaget, og nærliggende område/tomt samt byggets energibehov så ser vi det som mest effektivt og lønnsomt å installere en luft-til-vann-varmepumpesentral.

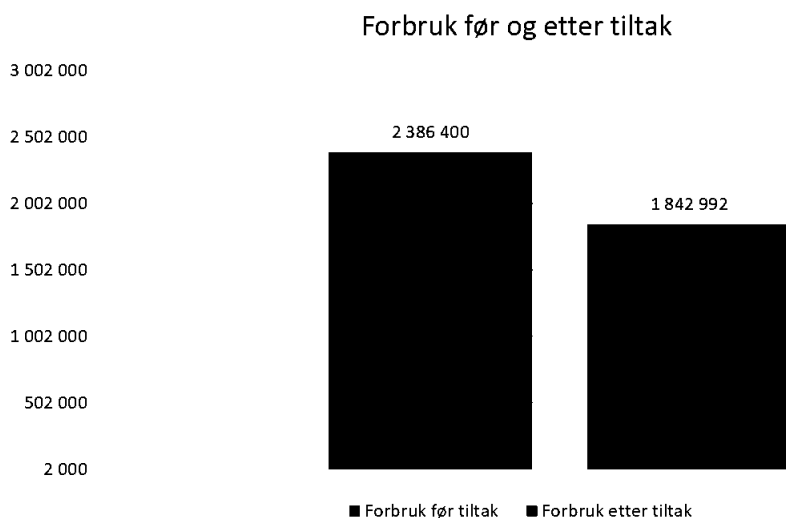
I dag går omtrent halvparten av avtrekksluften fra leilighetene ned i garasjen. Denne varmen gir svært gode forhold for en høy årsmiddeltemperatur for en luft-til-vann varmepumpesentral. Hvis ventilasjonen fra det tekniske rommet også ledes inn i garasjen, kan denne varmen utnyttes ved behov. Jo høyere temperatur varmepumpesentralen har, desto mer effektiv er den.

Ved å bruke teknologi som produserer 75 °C direkte uten elektriske kolber, reduseres det totale energiforbruket med omtrent 75% i forhold til eldre. Noen av tankene som står der nå, kan beholdes som akkumulering og spisslast. Hvis det er behov for mer tilgjengelig effekt for elektrisk bil-lading, er dette et utmerket tiltak som enkelt frigjør stor kapasitet.

Utedelene til varmepumpesentralene blir plassert i garasjen, gjenbraker varmen fra leilighetene og fungerer som en stor avfukter som gir en tørrere garasje.

En luft-til-vann-varmepumpesentral av denne typen er effektiv hele året. Tradisjonelt sett blir en slik varmepumpe mindre effektiv ved lavere temperaturer da energien i kald luft er mindre enn i varm luft, men gjennom ny teknologi og bruk av propan så gjør dette at denne typen varmepumper er effektive hele året. For hver kW en slik varmepumpe bruker, så gir den tilbake 3 til 4 ganger så mye energi som den bruker.

I dette tilfellet har vi beregnet et oppvarmingsbehov før tiltak på ca. **1 666 455 kWh**. Ved skissert løsning har vi beregnet en reduksjon på ca. **543 408 kWh**.





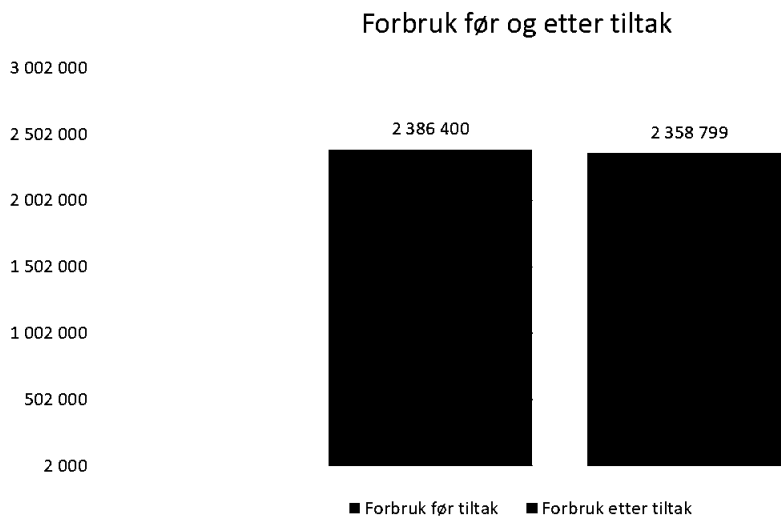
TILTAK 2

ENERGIMÅLING OG ENERGISTYRING FOR VARMEKABLER, TAKSLUK OG OPPVARMINGKILDER I FELLESOMRÅDER

Det finnes utvendige varmekabler i taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder uten noen form for styring i borettslaget. Det vil si at disse ofte er koblet inn når det ikke er behov for det.

Ved å installere energimåling og energistyring på de store strømkursene, blir det enklere å redusere energiforbruket optimalt. Da vi var der, var varmekablene ved garasjeporten på, og her kan det spares mye energi ved å styre dem smartere og mer nøyaktig. Takslukene bør kontrolleres basert på værdata og flere sensorer. Og oppvarmingskildene i fellesområdene bør endres til vannbårne viftekonvektorer som kan styres mer presist.

Vi har estimert at ved å gjennomføre dette tiltaket så vil dette redusere det årlige forbruket med ca. **27 601 kWh**.





TILTAK 3

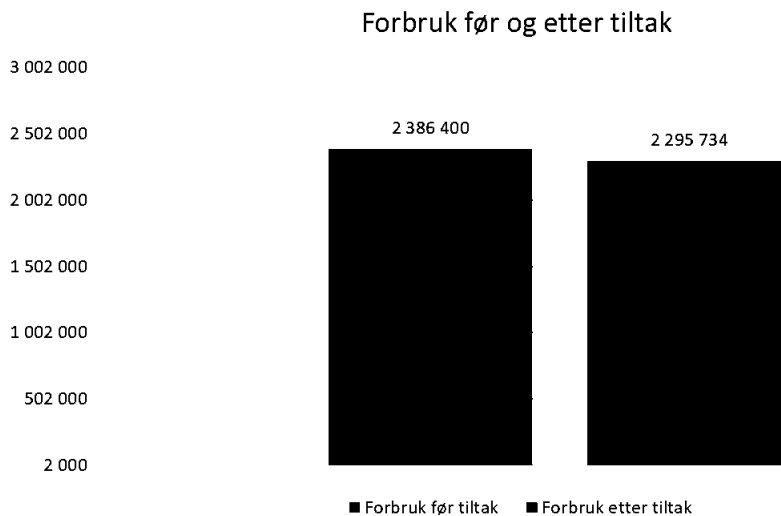
UTSKIFTING AV ELEKTRISK SNØSMELTEANLEGG TIL VANNBÅRENT SNØSMELTEANLEGG

Dersom en varmepumpesentral installeres, anbefales det sterkt å gjennomføre dette tiltaket. Implementeringen av et vannbårent snøsmelteanlegg vil forbedre energieffektiviteten og redusere driftskostnadene, samtidig som det frigjør elektrisk kapasitet til andre formål, som for eksempel lading av elektriske biler.

Dette tiltaket innebære å fjerne eksisterende kabler og legge nye rør der varmekablene tidligere lå. Disse rørene vil være koblet til varmtvannsberederen og sirkulere varmt vann gjennom rørene for å smelte snø og is. Disse type anlegg har også smart styring via flere sensorer slik at den skrur på når det trengs etter værforhold.

Det er allerede avsatt 9 kurser á 16 A til dette formålet i det elektriske tavlesystemet. Ved å gjennomføre dette tiltaket, kan vi frigjøre strøm til elektrisk bil-lading og samt redusere kWp på nettleien året rundt.

Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil gi en årlig reduksjon på ca. **90 666 kWh**.





TILTAK 4

INSTALLASJON AV ENERGIMÅLING FOR INDIVIDUELL MÅLING OG AVLESNING AV VARMTVANN

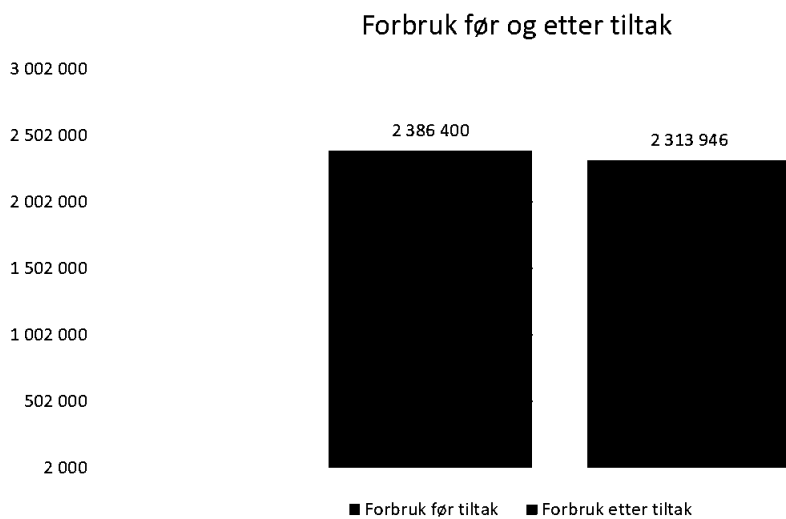
Bevissthet og ansvarlighet er viktige faktorer og har historisk sett bidratt til omtrent 20 til 30% besparelse på varmtvannsforbruket. Selv om dere har målinger, innebærer manuell håndtering og ekstra arbeid ved feil på målere som kanskje har sluttet å virke. Med høye strømpriser er dette en av de viktigste besparelsene beboerne kan oppnå i hverdagen – enkel å påvirke hvis det gjøres synlig.

Derfor ser vi det som veldig gunstig å installere et system for individuell måling og avlesning. Dette kan også kombineres videre med et vannbårent system for oppvarming tilkoblet energibrønnen og varmepumpecentralen.

De fleste slike systemer er trådløse og bruker ultralyd av rørene for avlesning av forbruket i varmtvann. For energimåling kobles det direkte til de forskjellige strømmålerne.

Installasjon av individuell måling av energiforbruket gir hver forbruker kontroll på energiforbruket. Dette medfører også erfaringsvis til betydelige energibesparelser hos hver enkelt leietaker.

Vi estimerer at ved å gjennomføre dette tiltaket vil man redusere det årlige forbruket med ca. **72 454 kWh**.



TILTAK 5

INSTALLASJON AV SOLCELLEPANELER PÅ TAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget.



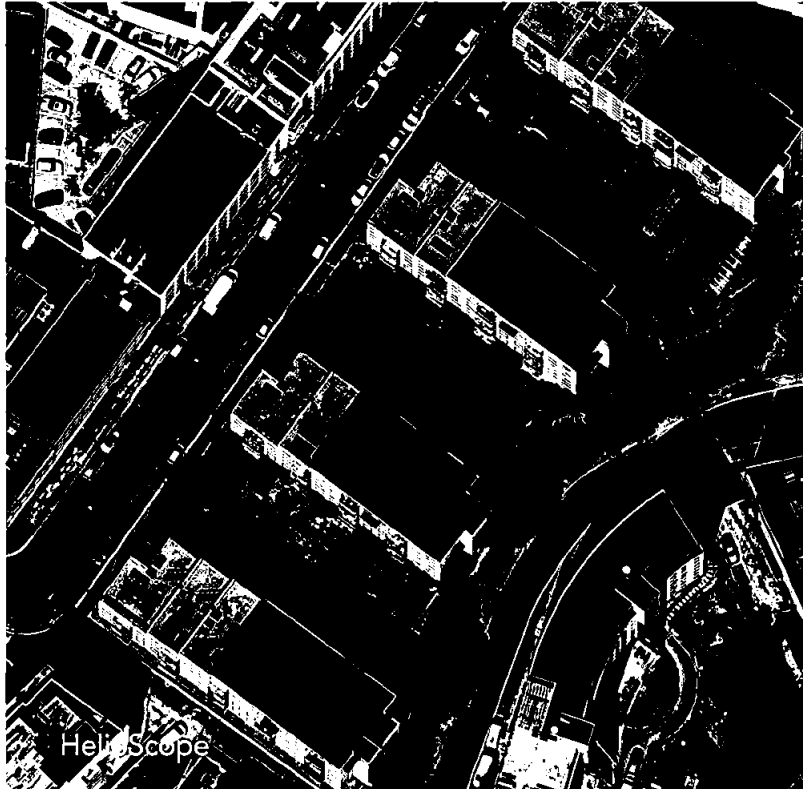
Solkart over takenes egenhet for høsting av solenergi

- ❖ Deler av takarealet i borettslaget kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres.
- ❖ Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.

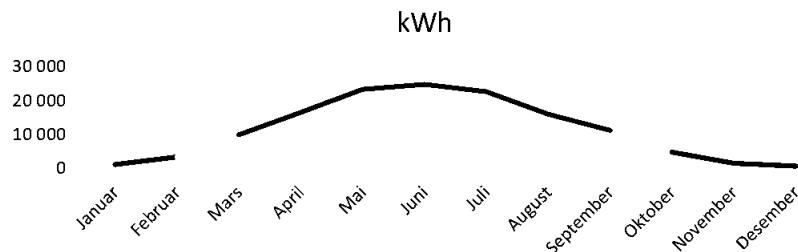
**Det er ikke tatt hensyn til kostnader i forbindelse med utbedringer som eventuelt bør gjøres på taket i denne analysen.*

ESTIMERT UTNYTTELSE AV SOLENERGI

- Vi har beregnet plasseringen av solcellepanelene ut ifra mest soleffekt, basert på investeringskostnad og lønnsomhet.
- Årlig produksjon for solcellepaneler er estimert å være ca. **134 950 kWh**.
- Det er beregnet plass til **322** stk. (550W) solcellepaneler på det oppgitte arealet.



Solcelleanlegg basert på effektprofil:



- Topp månedene er mai, juni og juli med over **22 500 kWh** hver måned
- Man har god utnyttelse fra mars til september med over **9 800 kWh** i snitt hver måned

**januar, november og desember er ikke måneder med mye produksjon i Norge/Norden da det er veldig lite sol mtp. jordens rotasjon, men til gjengjeld har vi veldig god produksjon om våren, sommeren og høsten da vi har lange dager med mye sol*

Vedlegg 2

54 av 80 Energianalyserapport_Borettslaget Carl Berner Terrasser.pdf

KONKLUSJON

Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

Det mest lønnsomme tiltaket Borettslaget Carl Berner Terrasser kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder. Det er beregnet at dette vil redusere forbruket i borettslaget med ca. **543 408 kWh** (22,8%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 3 år eller tidligere, avhengig av fremtidens strømpris.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge for mest mulig effektiv løsning:

Tiltak 2 – Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder

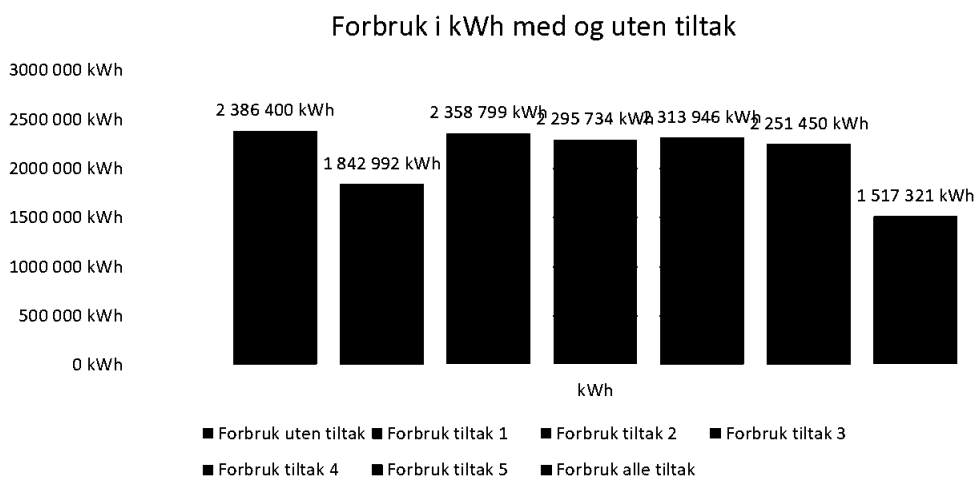
Tiltak 3 – Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg

Tiltak 4 – Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann

Tiltak 5 – Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en reduksjonsgrad på **36,4%**. Dette vil da redusere det totale energiforbruket i borettslaget med **869 079 kWh**. Nytt energiforbruk er da estimert til å være ca. **1 517 321 kWh**.

Alle tiltakene er å regne som «enkelstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. varmebehovet endres. Se «simulering av fremtidig forbruk» for å se hvordan besparelsesgradene reduseres iht. gjennomføring av flere tiltak.

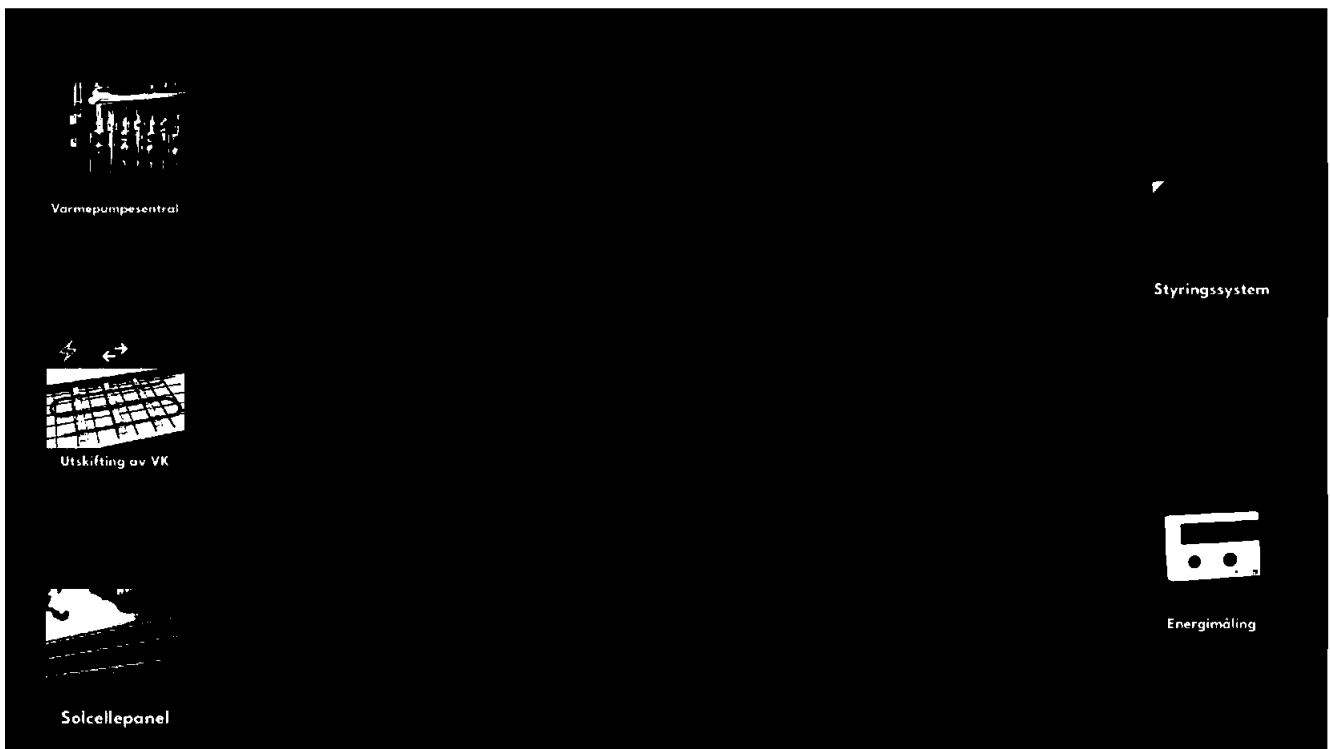




SKISSERT ENERGIOPTIMALISERINGSLØSNING

En oversikt over tiltenkt energioptimaliseringsløsning for Borettslaget Carl Berner Terrasser. Energiløsningen er basert på tiltakene som er presentert tidligere i analyserapporten.

- Installasjon av ny generasjon luft-til-vann-varmepumpesentral for oppvarming av varmtvann med utnyttelse av avkastvarme
- Energimåling og styringssystem for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
- Utskifting av elektriske varmekabler til vannbåren snøsmelteanlegg
- Individuell måling og avlesning for varmtvann
- Installasjon av solcellepaneler på tak





SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun varmepumpesentral
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun energimåling og energistyring
- **Grå** viser estimert forbruk med kun utskiftning av snøsmelteanlegg
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun energimåling for individuell måling og avlesning
- **Svart** viser estimert forbruk med kun solcellepaneler på taket
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle nevnte tiltak ovenfor

Basert på simuleringene til Borettslaget Carl Berner Terrasser vil vi se følgende forbedrende resultater:

Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk tiltak 5	Estimert forbruk alle tiltak
2 386 400 kWh	1 842 992 kWh	2 358 799 kWh	2 295 734 kWh	2 313 946 kWh	2 251 450 kWh	1 517 321 kWh

REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

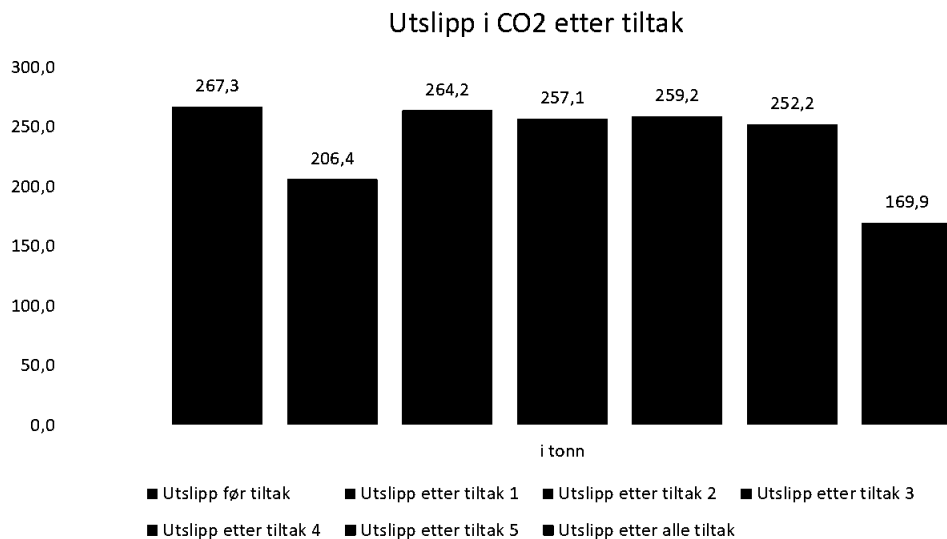
Med bakgrunn i Borettslaget Carl Berner Terrasser sitt estimerte forbruk på **2 386 400 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **267,3 tonn CO₂** pr. år.

Med skissert reduisering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**22,8%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **60,9 tonn CO₂**. Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **206,4 tonn CO₂**.

Dersom alle tiltak blir gjennomført og energiforbruket blir redusert med totalt **36,4%**, så vil utslippet reduseres med totalt **97,3 tonn CO₂** og nytt estimert utslipp blir da ca. **169,9 tonn CO₂**.

*1 tonn CO₂ tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person

*Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.





TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Borettslaget Carl Berner Terrasser.

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder
2. Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder
3. Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg
4. Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann
5. Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Installasjon av varmepumpesentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	NOK 1 605 000	22,8%
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	NOK 115 000	1,2%
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	NOK 385 000	3,8%
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	NOK 385 000	3,0%
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	NOK 2 085 000	5,7%***
	Totalt	NOK 4 575 000	36,4%

*Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.

**Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.

***Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.



ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarier i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,47 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning						Strømpris kWh:	50 øre/kWh
						Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh
						Sum strømkost pr. kWh:	97 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)	
1	Installasjon av varmepumpecentral og energimåling for produksjon av varmtvann og oppvarming av fellesområder	18	543 408	527 106	1 605 000	3,0	
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	26 773	115 000	4,3	
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	90 666	87 946	385 000	4,4	
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	70 280	385 000	5,5	
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	130 902	2 085 000	15,9	

Scenario 1: lav spotpris, 0,50 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning						Strømpris kWh:	100 øre/kWh
						Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh
						Sum strømkost pr. kWh:	147 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)	
1	Installasjon av varmepumpecentral og oppvarming av fellesområder	18	543 408	798 810	1 605 000	2,0	
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	40 573	115 000	2,8	
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	90 666	133 279	385 000	2,9	
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	106 507	385 000	3,6	
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	198 377	2 085 000	10,5	

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning						Strømpris kWh:	170 øre/kWh
						Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh
						Sum strømkost pr. kWh:	217 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)	
1	Installasjon av varmepumpecentral og oppvarming av fellesområder	18	543 408	1 179 195	1 605 000	1,4	
2	Energimåling og energistyring for varmekabler, taksluk og oppvarmingskilder i fellesområder	15	27 601	59 894	115 000	1,9	
3	Utskifting av elektrisk snøsmelteanlegg til vannbårent snøsmelteanlegg	18	90 666	196 745	385 000	2,0	
4	Energimåling for individuell måling og avlesning av varmtvann	15	72 454	157 225	385 000	2,4	
5	Installasjon av solcellepaneler på taket av borettslaget	30	134 950	292 842	2 085 000	7,1	

Scenario 3: høy spotpris; 1,70 kr/kWh



FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomføring av tiltaket/-ene.

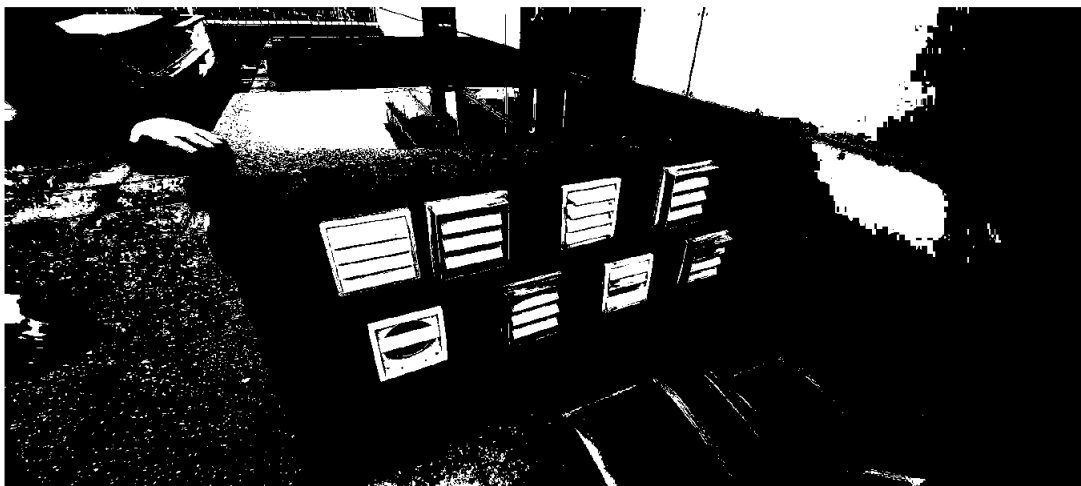
VEDLEGG

VEDLEGG 1 – UTBLÅSNINGSVENTILER PÅ TAK



Takene med utblåsningsventiler på alle nivåer som blåser ut varm luft fra leilighetene. Det anbefales at man utnytter denne varmen.

VEDLEGG 2 – UTBLÅSNINGSVENTIL



Utblåsning på taket fra avtrekket til kjøkkenviftene. 1. til hver leilighet. Disse ventilene blåser ut ca. 19 °C (Ref.termografi) Denne energien kan gjenvinnes mot en varmepumpesentral som gir høyere årsmiddeltemperatur og økt effektivitet.



VEDLEGG 3 – AVKASTVARME FRA TEKNISKROM



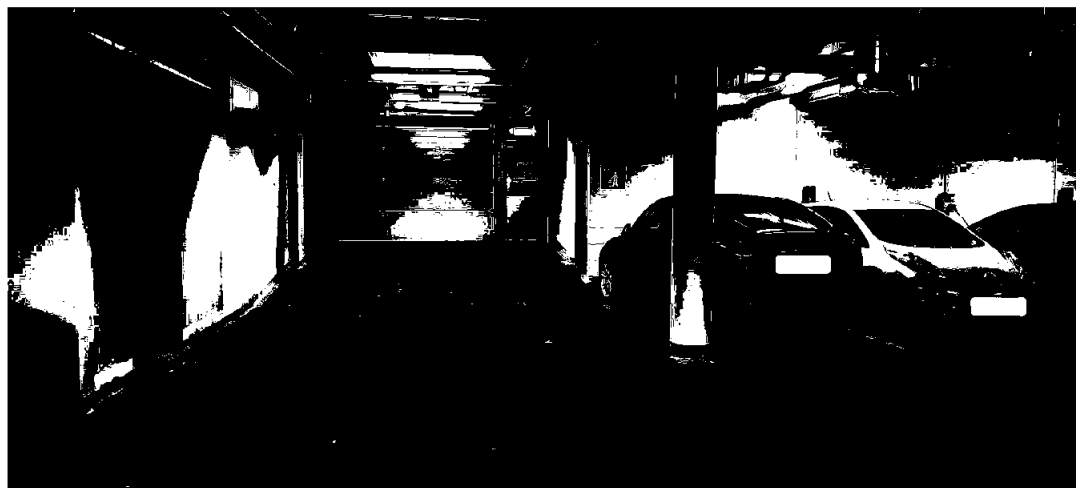
Varmen fra varmtvannssentralen-/teknisk rom blåses rett ut, med betydelige mengder varmetap. Det anbefales å flytte denne luften inn i garasjen om tiltak 1 utføres.

VEDLEGG 4 – GARASJEANLEGG



Garasjen på utsiden. Varmtvannsrom-/teknisk rom ligger rett på innsiden av porten - enkel tilkomst.

VEDLEGG 5 – INNSIDE GARASJEANLEGG



Garasjen har en innkjøringsåpning med automatisk åpning og lukking. Noe som resulterer i en jevn temperatur gjennom hele året.

**VEDLEGG 6 – AVKASTVARME FRA LEILIGHTER TIL
GARASJE**



Avkastvarme fra leilighetene inn i garasjen.

VEDLEGG 7 – UTVENDIGE VARMEKABLER



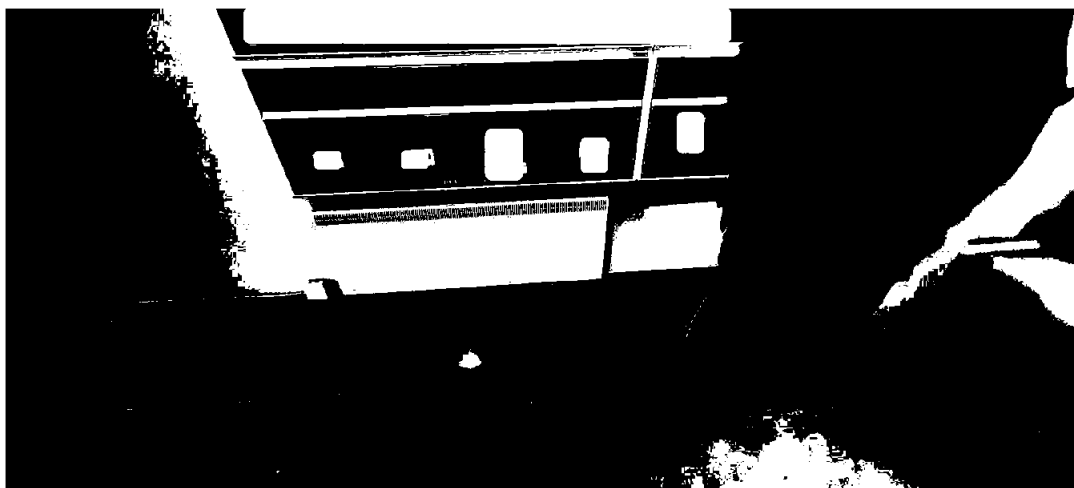
Varmekablene er på selv når det ikke er nødvendig, og med korrekt energistyring og energimåling kan det oppnås betydelige besparelser. Om tiltak 2 utføres omhandler dette å etablere bedre styringssystem for disse varmekablene. Om tiltak 1 utføres ser vi det som gunstig å også utføre tiltak 3 hvor det elektriske varmekabler erstattes med vannbåren snøsmelteanlegg.

VEDLEGG 8 – PLASSERING VARMEPUMPESENTRAL



Om tiltak 1 gjennomføres, så kan varmepumpesentralen plasseres i disse utearealene.

VEDLEGG 9 – VARMEKILDER FELLESAREALER



For øyeblikket benyttes elektriske panelovner og stråleovner til oppvarming av fellesarealer. Om tiltak 1 utføres, anbefales det å gå over til vannbårne viftekonvektorer, da disse er mer effektive.

VEDLEGG 10 – VANNMÅLER LUKE



Lukene der målerne for vannet sitter per i dag.

VEDLEGG 11 – TYPE VANNMÅLER



Erstatte gamle og manuelle varmtvannsmålere med nye energimålere (tiltak 4) vil redusere arbeidsmengden og øke bevisstheten rundt energiforbruk.



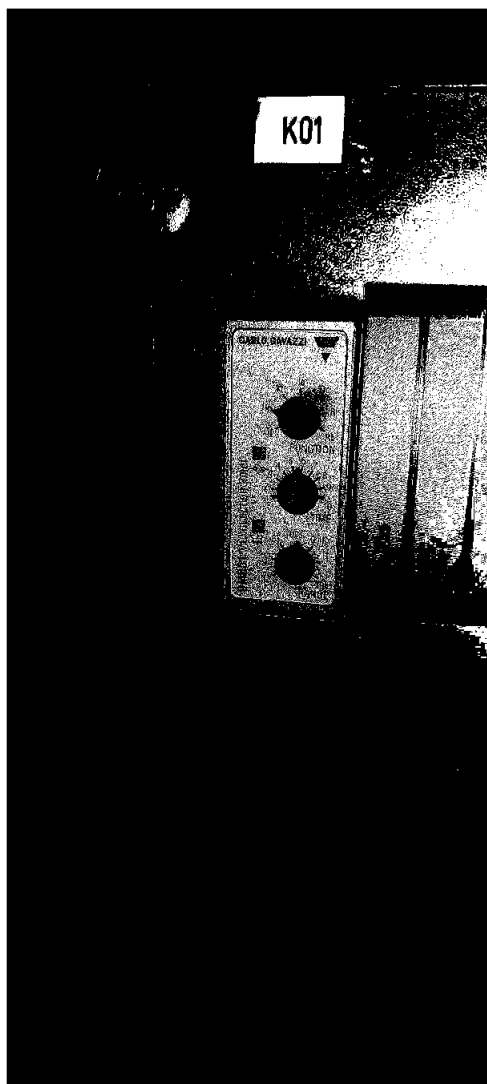
VEDLEGG 12 – TEMPERATUR VARMTVANN



Temperaturen i VVB er over 75 °C per idag.

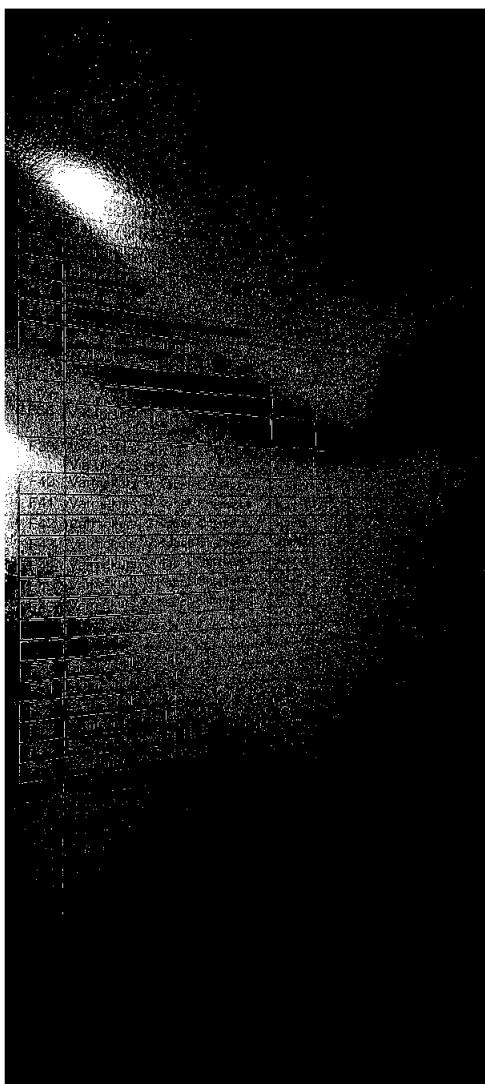


VEDLEGG 13 – TIDSRELE



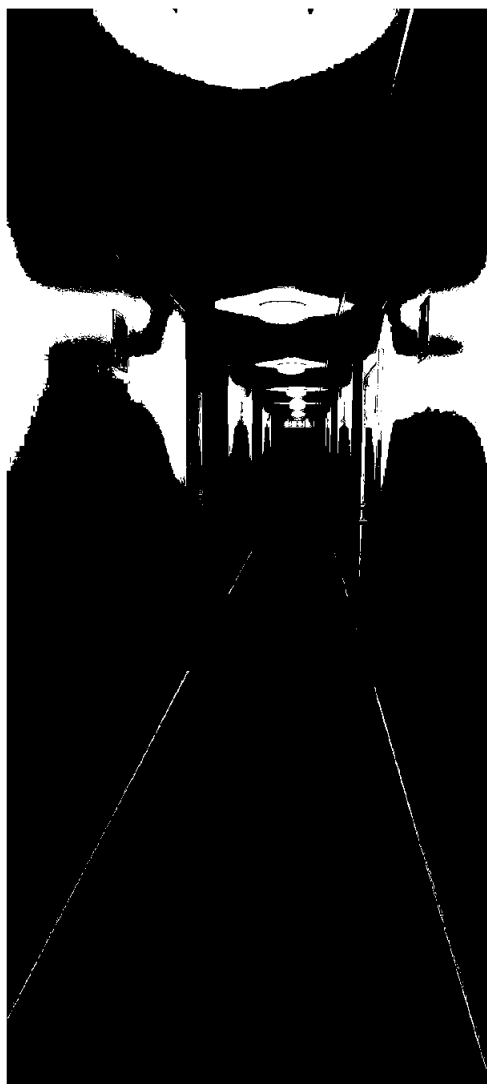
Anbefales å kontakte leverandør for å oppdatere denne enheten med en som har bedre styringsmulighet på PC, eller app.

VEDLEGG 14 – STRØMKURSER FELLES



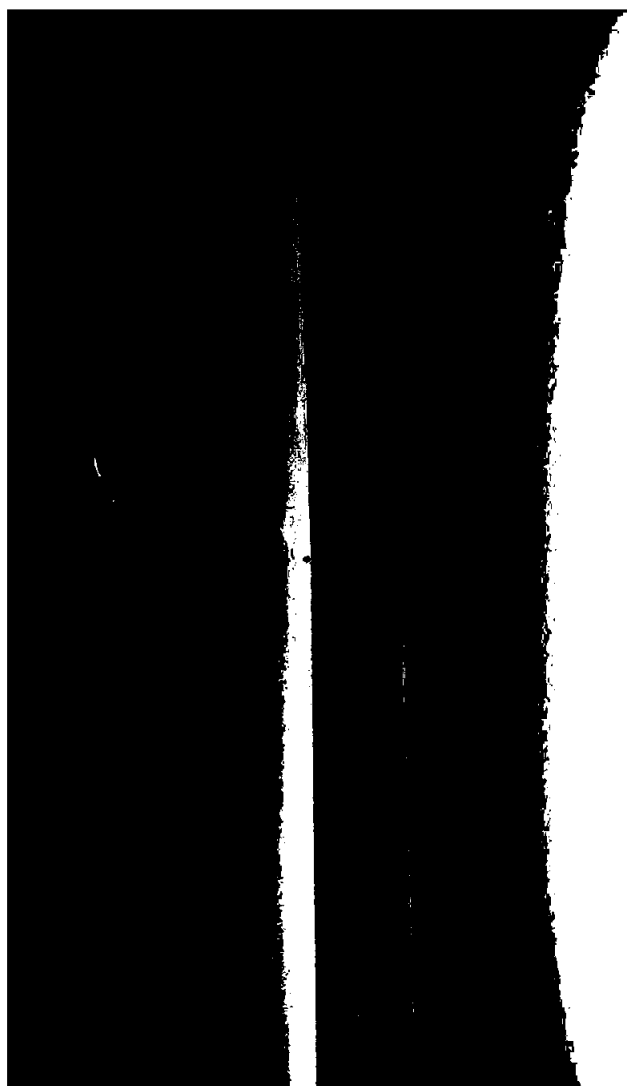
Mange kurser for varmekabler og varmtvannsberedere. Det kan frigjøres mye kapasitet til elbil ladning.

VEDLEGG 16 – BELYSNING



Mange lyskilder har allerede blitt erstattet med LED-belysning. Implementering av styring på bevegelse eller tidsstyring med automatisk dimming eller av-/på funksjon er viktig for å maksimere effektiviteten.

VEDLEGG 17 – LUFTEVENTIL SOVEROM



Lufteventil på soverommet som gir kalde gulv.

VEDLEGG 18 – LUFTEVENTILER I LEILIGHET



Kaldluft som kommer fra ventiler ved gulvet, fører til at varmeovnene ofte er i bruk. Dette bør endres for å forbedre energieffektiviteten.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.06.23 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 22.06.23

Selskapsnummer: 5546 **Selskapsnavn:** Carl Berner Terrasser Brlaget

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Carl Fredrik Arntzen er valgt som møteleder på informasjonsmøtet og rådgiver Sondre K. Steigen leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Valg av protokollvitner</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>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 424.123,-. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 6.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 AVSLUTTE KABEL-TV AVTALE

Si opp avtalen med Telia og ikke inngå noen ny avtale med annen aktør.

For

Mot

Sak 7 ETABLERING AV VARMEPUMPESENTRAL I BEREDERROM

Styret ber om tillatelse til å bestille varmpumpesentraler med en kostnadsramme på inntil kr 2.500.000 inkl. mva.

For

Mot

Sak 8 ØVRIG ENERGIOPTIMALISERING

Styret ber om tillatelse til å bestille vannbårent snøsmelteanlegg, samt øvrig energioptimalisering med en kostnadsramme på inntil kr 750.000 inkl. mva.

For

Mot

Sak 9 REHABILITERING AV TAKTERRASSER

Styret får tillatelse til å utarbeide to forprosjekter og innhente tilbud, som skal legges frem for neste generalforsamling for endelig godkjenning.

For

Mot

Sak 10 NY SYKKELBOD MED ADGANGSKONTROLL

Styret ber om å kunne investere inntil 250.000 kr i inngjerding av eksisterende sykkelboder, forutsatt innvilget støtte på 20 % fra Oslo kommune.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 FJERNE MOTORSYKKELPARKERING MELLOM SINSENVEIEN 5B & 7

Fjerne motorsykkelparkering som ligger Sinselvein 5B og 7.

- For
- Mot

Sak 12 FORSLAG OM UTBEDRING AV GARASJEDEKKE - Forslaget utgår

Forslag for utbedring legges frem av styret på neste generalforsamling.

- For
- Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Mathias Iversen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Henry Tran
- Jonas Blavik Bjørnes
- Stein-Helge Eide
- William Magnor

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Anette Schneider
- Henry Tran
- Jonas Blavik Bjørnes
- Sigurd Wathne

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Kandidat 1 foreslås på det fysiske møtet
- Kandidat 2 foreslås på det fysiske møtet
- Kandidat 3 foreslås på det fysiske møtet

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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