



Årsmøte 2022

5209 Jacob Aalls Gate 5 Sameie



Til seksjonseierne i Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 21. mars 2022 kl. 18:00 i Majorstuen Skole, rom nr. 01074

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jacob Aalls Gate 5 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Jacob Aalls Gate 5 Sameie
avholdes 21. mars 2022 kl. 18:00 i Majorstuen Skole rom nr. 1074.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av heisene
- B) Brannvarslingsanlegg
- C) Finansiering av prosjektene, alternativer.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret i Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Ole Peder Aannestad Anne Catherine Ardem Hans-Christian Donjem
Geir Kristian Rogstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Peder Aannestad	Nordengveien 79 D
Styremedlem	Anne Catherine Ardem	Jacob Aalls Gate 5 B
Styremedlem	Hans-Christian Donjem	Jacob Aalls Gate 5 A
Styremedlem	Geir Kristian Rogstad	Jacob Aalls Gate 5 B
Varamedlem	Siv Sortungstad Birkeland	Jacob Aalls Gate 5 B
Varamedlem	Håkon Myhre Refsum	Jacob Aalls Gate 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Jacob Aalls Gate 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975525953, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Jacob Aalls Gate 5

Gårds- og bruksnummer:
215 113

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

Jacob Aalls Gate 5 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det er avholdt seks styremøter siden forrige årsmøtet, alle digitalt. Utover dette har styret hatt jevnlig kontakt på e-post og telefon.

Styret har fortsatt avtale med Anticimex om leie av elektronisk rottefelle, avtalen går ut i april 2022. Mye tyder på at det ikke er fanget noen rotter i den siste tiden.

De setningsskader som tidligere har vært nevnt ble reparert i 2021. Firma Øyan og Scheie Fuging As utførte dette arbeidet. Det ble også lagt elastiske bånd over boltene som fester rekkverket både på gatesiden og mot bakgården. Plan Entreprenør utførte maling av forsiden av balkongene mot Jac. Aalls gt. med meget godt resultat, det er ikke mulig å se fargeforskjell på det nymalte områdene og gården ellers. Samme firma utførte oppussing av innkjørselen og malte vår del av den.

Styret har ikke alltid vært like tilfreds med vaktmestertjenestene som blir utført hos oss og det gjelder hovedsakelig renhold både inne og ute. Siden vi fikk en henvendelse fra firma Fortrinn tok Geir og Ole Peder en befaring sammen med dem. Det viste seg raskt at de ikke hadde fullverdig vaktmestertjenester og styret anser det ikke aktuelt å splitte dette på to firmaer.

Det ble ikke arrangert noen stor fellesdugnad i år heller, men hagestellet ble håndtert av mindre grupper med grønne fingre. Klipping av hekker ble utført av Bygårdvaktmesteren som utførte oppgaven på en svært tilfredsstillende måte. Klipping av hekker og gressplen kommer til å inngå som en del av deres fremtidige oppgaver.

Styret bevilget seg en hyggelig julemiddag, hvor Anne var både vertinne og en utmerket kokk. Terningkast 6.

Styret har arbeidet videre med de fullmakter de fikk på forrige årsmøte i forbindelse med oppgradering av heisene og finansiering av det prosjektet. Det tilbudet som vi fikk fra GM Heis i 2020 ble oppdatert like før sommerferien i fjor, med en ny leverandør av styringer, noe som gjorde tilbudet ca. kr 200 000 dyrere. GM Heis gikk konkurs i fjor sommer så vi skal vær glad for at vi ikke var kommet så mye lengre med prosjektet.

Styret kontaktet Heisrådgiveren AS for å få assistanse i prosjektet, de foretok en forhåndsanalyse med på følgende anbudsbeskrivelse. Flere aktuelle firmaer ble invitert til befaring i JA 5 og fem stk. leverte anbud, både på oppgradering og komplett nye heiser. Etter en evaluering av tilbudene, spørsmål på en del tekniske forhold og befaring på to referanser endte vi opp med å innstille på Heisekompaniet, de hadde den laveste prisen, som var kr 932 000 + mva. / kr 1 165 inkl. mva.

Det er vel ingen som ikke har fått med seg at strømprisene har gått til værs det siste året, prisen på fjernvarme følger dette markedet og er hovedårsaken til at vi gikk med et underskudd i fjor. I 2020 var våre fjernvarmekostnader kr 204 000, mens de i 2021 er de blitt kr 445 000, altså mer enn en fordobling. Styret har bestilt et anlegg, fra ista. for individuell og automatisk energimåling for hver leilighet. Det er automatisk avlesning , varmeregnskapet føres av OBOS. Det som er bestilt måler kun varmeforbruket (radiatorene), men kan utvides til også å måle varmtvann forbruket. Det hevdes at ca. 70 % av fjernvarmekostnadene går med til oppvarming, ved å rette oppmerksomheten på forbruket vil individuell avregning være mer rettferdig enn å bruke arealbrøk på fordeling av energikostnadene. Pris ferdig installert ca. kr 50 000 inkl. mva.<

Det har blitt bemerket at det er lenge siden det har vært noen kontroll og utskifting av batterier i brannvarslerne. Styret tok kontakt med Gowens AS (tidligere het de Brannvern). De kunne fortelle at den avtalen var blitt oppsagt i 2016 (?), og at det utstyret som er i leilighetene ikke lenger er godkjent. Vi hadde derfor en befaring 1. februar med Tom Bråthen, daglig leder i selskapet.

For å si det enkelt må man i dag ha brannalarmsystem hvis man ikke har egen baktrapp/rømningsvei. Rømning over loftet til den andre oppgangen er ikke godkjent. Alternativet med ekstern utetrapp i bakgården er ingen god løsning. Ferdig montert koster brannalarm systemet kr 250 000 inkl. mva. Alle de prosjekter som er nevnt ovenfor og alternative finansiering vil bli redegjort for på årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var noe høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økte energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -101 893 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 185 861.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 525 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 325 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aalls Gate 5 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Jacob Aalls Gt 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jacob Aalls Gt 5.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-17 20:25:57 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

SAMEIET JACOB AALLS GT 5
ORG.NR. 975 525 953, KUNDENR. 5209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 357 200	1 317 636	1 357 000	1 425 000
Andre inntekter		0	7 600	4 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 357 200	1 325 236	1 361 000	1 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 413	-12 902	-12 900	-13 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 608	-7 274	-5 500	-7 000
Andre honorarer		0	-11 500	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-83 600	-87 000
Konsulenthonorar	6	-42 022	-17 919	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-231 025	-123 962	-250 000	-1 525 000
Forsikringer		-119 896	-67 663	-120 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-221 174	-219 978	-221 700	-226 000
Energi/fyring	9	-465 077	-216 427	-275 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 246	-107 422	-108 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-101 408	-94 966	-92 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 473 158	-1 041 966	-1 273 700	-2 678 000
DRIFTSRESULTAT		-115 958	283 270	87 300	-1 248 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 065	12 410	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 065	12 410	0	-52 000
ÅRSRESULTAT		-101 893	295 680	87 300	-1 300 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	7 926		
Til opptjent egenkapital		0	287 754		
Fra opptjent egenkapital		-101 893	0		

SAMEIET JACOB AALLS GT 5
ORG.NR. 975 525 953, KUNDENR. 5209

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 024	85 678
Driftskonto OBOS-banken		245 656	301 406
Sparekonto OBOS-banken		3 615	3 607
SUM OMLØPSMIDLER		339 363	390 691
SUM EIENDELER		339 363	390 691
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		185 861	287 754
SUM EGENKAPITAL		185 861	287 754
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 054	32 629
Leverandørgjeld		117 448	38 081
Annen kortsiktig gjeld		0	32 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 502	102 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 363	390 691
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2022
 Styret i Sameiet Jacob Aalls Gt 5

Ole Peder Aannestad

Anne Catherine Ardem

Hans-Christian Donjem

Geir Kristian Rogstad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 357 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 357 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-117
Arbeidsgiveravgift	-11 296
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 413

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 935, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 608.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 522
Heisprosjekt, Heisrådgiveren AS	-32 500
SUM KONSULENTHONORAR	-42 022

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-165 568
Drift/vedlikehold VVS	-660
Drift/vedlikehold elektro	-2 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 025

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 050
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-98 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-221 174

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 688
Fjernvarme	-445 389
SUM ENERGI / FYRING	-465 077

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 666
Driftsmateriell	-345
Lyspærer og sikringer	-357
Vaktmestertjenester	-25 822
Renhold ved firmaer	-34 564
Snørydding	-7 500
Gressklipping	-4 549
Trykksaker	-453
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 935
Andre kontorkostnader	-14
Porto	-861
Bilgodtgjørelse	-770
Reisekostnader	-866
Bank- og kortgebyr	-2 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 408

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 822
SUM FINANSINTEKTER	14 065

5) Inkomne forslag.

Det er ikke kommet inn andre forslag til årsmøte enn det som styret har arbeidet med og ønsker behandlet.

A) Oppgradering av heiser.

Styret fikk på forrige årsmøte mandat til å innhente priser på rehabilitering av eksisterende heiser og finansiering av prosjektet. Styret har benyttet Heisrådgiveren AS som konsulent i denne forbindelsen. Mekanisk er maskineriet til våre heiser i god stand, og har ikke behov for utskifting. Styringene, derimot, er av gammel teknologi og KONE har varslet oss i lengre tid at det er behov for utskifting, da det begynner å bli vanskelig å skaffe deler. Vi har i øyeblikket en frekvens omformer som synger på siste verset og en utskiftning her nærmer seg kr 100 000. Heisrådgiveren AS utarbeidet en anbudsbeskrivelse etter en befaring av våre heiser, fire firmaer ble invitert til å gi pris på rehabilitering og estimerte priser på nye heiser.

Etter en grundig evaluering, med befaring på et par leveranser er Heiskompaniet AS innstilt som nr. 1, total pris inkl. en buffer på kr 100 000 og honorar for prosjekt oppfølging er totalen kr 1 365 00 inkl. mva. To nye heiser er stipulert til kr 3.325 mill. Styret er bekymret for at vedlikeholdet på heisene i løpet av kort tid kan bli ganske høyt hvis ikke noe gjøres nå.

**Styret innstiller på:
Rehabilitering av heisene.**

Votering:

B) Brannvarslingsanlegg

Det har blitt bemerket fra enkelte seksjonseiere at det er lenge siden det har vært noen kontroll og utskifting av batterier i røykvarslerne. Styret tok kontakt med Gowens AS som vi hadde avtale med og fikk opplyst at det utstyret som er i leiligheten ikke lenger er godkjent. Vi har derfor hatt en befaring og mottatt tilbud på en brannvarslingsalarm sentral som tilfredsstillt myndighetenes krav. Pris ferdig installert kr 250 000 inkl. mva. Daglig leder Tom A. Bråthen vil delta på årsmøtet og redegjøre for anlegget samt besvare spørsmål.

Styret setter sikkerheten i gården høyt og mener dette bør prioriteres.

**Styret innstiller på:
Anskaffelse av brannvarslings anlegg**

Votering:

C) Finansiering.

Det har ikke vært for vane å ta opp gjeld i forbindelse med finansiering av prosjekter som skal utføres kapitalbehovet har blitt dekket ved innbetaling fra seksjonseierne. Styret er blitt bedt om å legge fram alternativer på finansiering da summen av de to prosjekter som her er foreslått er betydelig. Fra OBOS Banken har styre mottatt tilbud på et lån på kr 1,5 mill. med alternativ 10 og 15 års nedbetaling.

Vedlagte Exell ark viser hvor stort lån den enkelte seksjonseier får, det er fullt mulig å innbetale det beløpet på forhånd da man sikkert får et rimeligere lån i egen bank. De neste kolonnene hvis hvor mye «husleien» stiger med ved henholdsvis 15 og 10 års nedbetaling.

Dette er alternativer som kan diskuteres på årsmøte, det er opp til den enkelte om det skal betales inn et beløp på forhånd eller låne.

Det er personer fra OBOS som kan svare på spørsmål om dette på årsmøtet.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Jacob Aalls Gate 5 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84125729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er eiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Jacob Aalls Gate 5 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Renset ventilasjonskanaler	
2019	Bepantning utearealer	
2018	Drenering og nedgraving avfallsbrønner	Finansiert med sameiets midler, samt kapitalinnkreving av seksjonseierne etter eierbrøk.
2015 - 2015	Oppussing av oppgangene	
2014 - 2014	Rehabilitering av fasade og balkonger	
2010 - 2011	Rør- og våtromsrehabilitering	
2009 - 2009	Heismodernisering	
2008 - 2008	Fjernvarme tilknytning	
2006 - 2006	Brannbalkong rehab.	

Lånefinansiering av heisoppgradering.
og stipulert andel av fyringsutgifter i 2021

Nominell rente	4,05 %		
	Lån	1 500 000	
10 års nedbetaling	Terminbeløp		15 323
15 års nedbetaling	Terminbeløp		11 233

					Regnskap 2021	
Ca 70% av fjernvarmekostnadene går med til oppvarming					70 % =	kr 310 000
Seksjon	Andel	Kontant bet.	pr. mnd.	pr. mnd.	Stipulert andel oppvarm.	
1	95	70 755	723	530	14 623	
2	78	58 093	593	435	12 006	
3	60	44 687	456	335	9 235	
4	86	64 052	654	480	13 237	
5	95	70 755	723	530	14 623	
6	97	72 244	738	541	14 930	
7	78	58 093	593	435	12 006	
8	86	64 052	654	480	13 237	
9	95	70 755	723	530	14 623	
10	97	72 244	738	541	14 930	
11	78	58 093	593	435	12 006	
12	86	64 052	654	480	13 237	
13	95	70 755	723	530	14 623	
14	187	139 275	1 423	1 043	28 784	
15	74	55 114	563	413	11 390	
16	95	70 755	723	530	14 623	
17	97	72 244	738	541	14 930	
18	78	58 093	593	435	12 006	
19	86	64 052	654	480	13 237	
20	66	49 156	502	368	10 159	
21	77	57 349	586	429	11 852	
22	64	47 666	487	357	9 851	
23	64	47 666	487	357	9 851	
	2 014	1 500 000	15 323	11 233	310 000	

5209 Jacob Aalls Gate 5 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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