



Årsmøte 2022

5305 Brækkehus Boligsameie

Til seksjonseierne i Brækkehus Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 31 mai 2022 kl. 18:00 i trimrommet kjelsåsveien 188.

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 Brækkehus Boligsameie 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 Brækkehus Boligsameie
avholdes Tirsdag 31 mai 2022 kl. 18:00 i trimrommet kjelsåsveien 188.**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for 2021 foreslås til 100 000kr:

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av dører inn til leilighetene
- B) Etablering av energibrønn og montasje av varmepumpe tilkoblet varmtvann.
(styret)
- C) Rydding av sportsbod – informasjon til eiere

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 19.05.2022
Styret i Brækkehus Boligsameie

Ove Jan Hundsnes Harald M K Andersen Tord Vegard Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Jan Hundsnes	
Styremedlem	Harald M K Andersen	Skøyen Terrasse 15
Styremedlem	Tord Vegard Kristiansen	Kjelsåsveien 188 B
Varamedlem	Birgitte Marie W. Kjelsberg	Kjelsåsveien 188 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Brækkehus Boligsameie

Sameiet består av 62 seksjoner.

Brækkehus Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503593, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kjelsåsveien 188 A + B

Gårds- og bruksnummer:

59 400

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

Brækkehus Boligsameie har en ansatt.

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 ble ett nytt år hvor corona påvirket hverdagen. Bortsett ifra at det ikke ble avholdt noen felles dugnad har planlagte tiltak i sameiet blitt gjennomført mer eller mindre som planlagt. Noe har blitt forsinket uten at det har hatt noen praktisk betydning.

Energikostnadene har vært økende over tid og styret har sett på hva som kunne gjøres for å spare energi både på kort og lang sikt. Av tiltak som gir rask innsparing er endring av styring av ventilasjon. Det ble gjort tiltak sist vinter med ikke ubetydelig innsparing som resultat. Det er aktuelt med noe ombygging av styring av ventilasjonen for å holde kostnadene nede så langt som mulig.

Når det gjeld innsparing over tid så er det etablering av energibrønn og varmpumpe som peker seg ut som mest aktuell løsning. Etablering av energibrønn er en ikke ubetydelig kostnad så her vil det ikke skje noe før dette eventuelt er vedtatt av sameietes årsmøte.

Siste rest av lån som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av avløpsrørene ble nedbetalt i løpet av året som vedtatt av fjorårets årsmøte. Sameiet har for tiden ikke lån.

Av større endringer i sameiet er det spesielt montasje av brannvarslingsanlegg, utskifting av dører inn til leiligheter og skifte av bredbåndsleverandør som har engasjert styret.

Brannvarsling

Det er montert brannvarslingsanlegg som dekker alle fellesarealer i sameiet. Anlegget er dimensjonert for også å kunne overvåke alle leilighetene dersom dette er ønskelig senere. Det foreligger ingen planer om utvidelse av anlegget.

Dører inn til leiligheter

For å oppfylle krav til brannsikkerhet må en del dører inn til de enkelte leilighetene skiftes. Dette gjeld dører som i dag ikke oppfyller EI30 (B30) kravene til brannsikkerhet. Første byggetrinn av oppgraderingen ble utført i perioden. ~~Dersom styret får aksept fra årsmøtet~~ Styret fortsetter ~~man~~ dette arbeidet de innværende årene.

TV- og bredbånd

Nettverket i sameiet er oppgradert i forbindelse med skifte av leverandør. Det er nå montert fiber inn i hver enkelt leilighet.

Med virkning fra 1.3.2022 er det Telia som er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Innglassing av balkonger.

På siste årsmøte ble det vedtatt å søke om tillatelse til montasje av innglassing. Tillatelsen er nå innhentet og de første har bestilt innglassing av sin balkong.

Ønsker du inngassing ta kontakt med styre, slik at styre kan formidle interessen til den valgte leverandøren

Kostnader til energi

Som følge av økte kostnader til elektrisk energi har man økt kostnadene for bruk av vaskeri samt innført betaling for bruk av badstue.

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.

Sameiet har positiv egenkapital i balansen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 2 024 493**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter i form av vaskeripenger og innføring av en betalingsordning for korttidsparkering

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 929 905**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i kostnad for drift og vedlikehold (økte strømpriser og bytte av dører mm)

Resultat

Årets resultat på **kr 105 502** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 152 695**

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 472 000**.

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 vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Så langt i år har energipriser vært betydelig over budsjett. Prognoser viser at dette vil vedvare i overskullig framtid.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til 130 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brækkehus Boligsameie.

Lån

Brækkehus Boligsameie har ingen lån.

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 Brækkehus Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brækkehus Boligsameie.

<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.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 503 593, KUNDENR. 5305

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 976 748	1 913 026	1 991 000	2 088 000
Andre inntekter	3	47 745	38 143	25 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 024 493	1 951 169	2 016 000	2 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 140	-42 158	-97 675	-100 700
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 836	-9 503	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-124 013	-120 578	-125 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-23 389	-2 959	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-548 541	-574 328	-466 000	-472 000
Forsikringer		-123 145	-111 409	-116 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-242 755	-239 506	-243 000	-248 000
Energi/fyring		-296 494	-162 077	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 616	-212 534	-225 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-178 976	-170 744	-193 950	-190 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 929 905	-1 745 795	-1 805 625	-1 876 350
DRIFTSRESULTAT		94 588	205 374	210 375	246 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 209	16 179	0	14 000
Finanskostnader	12	-5 295	-18 217	-10 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 914	-2 038	-10 000	14 000
ÅRSRESULTAT		105 502	203 336	200 375	260 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		105 502	203 336		

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 503 593, KUNDENR. 5305

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 439	5 604
Forskuddsbetalte kostnader		0	55 614
Driftskonto OBOS-banken		626 233	578 651
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 907	2 000
Sparekonto OBOS-banken		762 770	761 120
Sparekonto OBOS-banken II		35 399	53 313
SUM OMLØPSMIDLER		1 430 748	1 456 302
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 430 748	1 456 302
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 149 594	1 044 092
SUM EGENKAPITAL		1 149 594	1 044 092
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	334 986
Annen langsiktig gjeld	14	3 100	3 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 100	338 086
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 522	15 289
Leverandørgjeld		233 921	41 001
Skyldige offentlige avgifter	15	3 824	3 883
Påløpte renter		0	69
Garasjeregnskap	16	13 188	11 500
Annen kortsiktig gjeld	17	2 598	2 382
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 053	74 124
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 430 748	1 456 302
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2022

Styret i Brækkehus Boligsameie

Ove Jan Hundsnes /s/

Harald M K Andersen /s/

Tord Vegard Kristiansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 804 032
Garasje	100 800
Parkering	81 000
Dugnad	37 200
Strøm elbil	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 044 032

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-31 800
Parkering	-30 984
Strøm elbil	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 976 748

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	22 000
Utleie(korttidsparkering)	25 745
SUM ANDRE INNTEKTER	47 745

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 616
Påløpte feriepenger	-2 598
Fri bil, tlf etc.	-106
Fri bolig	-54 000
Naturalytelser speilkonto	54 000
Arbeidsgiveravgift	-24 868
Yrkesskadeforsikring	-1 952
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 140

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 129
Christiania Balkonginnglassing AS	-19 260
SUM KONSULENTHONORAR	-23 389

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-17 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-525 389
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 248
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 244
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-548 541

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 340
Renovasjonsavgift	-74 415

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-242 755**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-6 779
Renhold ved firmaer	-126 420
Snørydding	-25 805
Andre fremmede tjenester	-11 394
Kopieringsmaterieill	-100
Trykksaker	-1 396
Andre kontorkostnader	-410
Porto	-2 171
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-247
Bilgodtgjørelse	-700
Reisekostnader	-150
Bank- og kortgebyr	-3 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 976

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 736
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 473
SUM FINANSINTEKTER	16 209

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 293
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-5 295

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,75 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-1 664 108
Nedbetalt tidligere	1 329 122
Nedbetalt i år	334 986

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**0****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-3 100
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 100

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 907
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 917
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 824

NOTE: 16**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-15 438
Diverse	2 250
SUM GARASJEREGNSKAP	-13 188

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 598

Ingen innkommende forslag fra beboerne

Forslag fra styret:

A Oppgradering av dører inn til leilighetene

Original dører inn til leilighetene oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet. Styret har satt i gang en prosess med utskifting av dører som ikke oppfyller kravene og første fase av utskiften er gjennomført. Styrets målsetning er at alle dører skal oppfylle brannforskriftene innen 01.01.2025.

Dører skiftes etter søknad fra eier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for alternativ 2, utskifting av dører for inntil 250 000,-

Alternativ 1

Årsmøtet foreslår å vente med utskifting av dører til neste år.

Alternativ 2

Årsmøtet foreslår å skifte dører etter søknad fra den enkelte eier. Det åpnes for å skifte dører for inntil 250 000,-

B Etablering av energibrønn og montasje av varmepumpe tilkoblet varmtvann. (styret)

En av de største utgiftspostene til sameiet er elektrisk energi. Mest energi brukes til oppvarming av varmtvann. Kostnadene til kjøp av strøm har økt dramatisk i den senere tid og det er ikke mye som tyder på at kostnadene går tilbake til hva dei var. Av faste utgifter er det bare elektrisk energi som sameiet kan påvirke. Bortsett ifra ny styring av ventilasjon er det begrenset hvor mye som kan spares uten å etablere en annen energikilde tilkoblet varmevannet.

En energibrønn vil gi en besparelse på ca. 60% av dagens kostnad. Dette er en besparelse som varer «evig» og vil sikre beboerne lavest mulig husleie i årene fremover

Styret har vurdert forskjellige løsninger og kommet til at etablering av energibrønner og varmepumpe tilkoblet varmtvannet er den foretrukne løsningen. Det gis støtte til denne type installasjon og sameiet har sendt søknad om slik støtte. Under gitte forutsetninger er tilbakebetalingsperioden for tiltak ett sted mellom 5 og 10 år. Styret har grunn til å tro at strømprisene vil forbli høye i framtiden, samtidig med at erfaring vil støtteordningene gradvis fjernes.

Investeringen forventer å kunne utføres uten ekstra kapital fra eierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for alternativ 2, etablering av energibrønn og varmepumpe tilkoblet varmtvann for inntil kr. 1 000 000,-

Alternativ 1

Årsmøtet ser det ikke formålstjenelig å investere i en energibrønn nå.

Alternativ 2

Årsmøtet godkjenner at styret arbeider videre med etablering av en energibrønn løsning nå. Styret gis fullmakt til å starte og gjennomføre dette arbeidet innenfor avtalte rammer

C Rydding av sportsbod – informasjon til eiere

Det har over tid samlet seg mye gammelt i sportsboden. Styret planlegg en ryddeaksjon i løpet av sommeren. Alt som er i boden vil bli merket med en lysegrønn strips. Eier må **fjerne** denne stripsen dersom det er noe de ønsker å beholde. Alt utstyr som fortsatt er merket med lysegrønn strip den 1. juli 2022 blir fjernet fra sportsboden.

Når utstyr merkes henges det opp oppslag på dører inn til sportsboden. Dersom noen ikke har anledning til å se over hva de ønsker å beholde i løpet av juni måned må dette meldes til styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82755118. 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. 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 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.

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. Brækkehus Boligsameie 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.

Nøkler

Styret har nøkler til fellesarealer og garasje. Nøkler selges til de som har behov for kr. 500 pr stk. Det er bare eiere som kan bestille nøkler til fellesareal. Har leieboer behov for ny nøkkel må denne bestilles av eier. Nøkkel betales med Vipps ved utlevering eller via faktura fra OBOS.

Kabel-TV

Med virkning fra 1. mars 2022 er Telia sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenster. I husleien dekkes TV- og bredbånd etter ett av følgende alternativ valg av beboer:

- TV med 30 poeng for valg av kanaler og bredbånd med hastighet 50Mbit
- TV med 100 poeng for valg av kanaler, ikke bredbånd
- Bredbånd med hastighet 500Mbit

Ytelse ut over ett av disse alternativene må den enkelte bestille og betale selv.

Faktura fra nettleverandør er basert på hva som beboer har bestilt til den enkelte leilighet ut over standard.

Beboer i den enkelte leilighet er registrert som kunde hos Telia selv om sameiet betaler faktura. Ved flytting er det viktig å oppdatere kundeforholdet hos Telia med kontaktinfo om ny beboer. Sameiet har ikke innsyn i kundeforholdet og har ingen oversikt over hva som til enhver tid er avtalt mellom beboere og leverandør.

Sameiet anbefaler at beboere sjekker sine avtaler og vurderer behovet dersom man får egen faktura knyttet til TV eller bredbånd i Kjelsåsveien 188.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe: Telia på telefon 924 95 050 eller besøke deres nettside: www.telia.no

Utleie

Utleie i mer enn 2 mnd. skal meldes skriftlig til styret for registrering, slik at sameiet har kontaktinformasjon til de som bor i sameiet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021- 2024	Nye dører inn til leilighetene	Nye dører er støydempet og har brannklasse EI30 (B30)
2021	Nytt bedbåndsanlegg i sameiet	Fiberbassert bredbånd
2021	Brannvarslingsanlegg i fellesareal	
2020 - 2021	Ny branndører i fellesareal	Brannklasse EI60
2016	Rørfornyng	
2015	Nye avfallsbrønner	Gammel avfallsjakteløsning er fjernet/tettet igjen og erstattet at nye utvendige avfallsbrønner.
2015	Nytt betalingsanlegg fellesvaskeri	Gammel løsning med myntinnkast er erstattet av system som benytter vaskebrikker for påfylling av penger.
2014	Gavlveggrehabilitering	Rehabilitering av alle utvendige teglvegger, med unntak av sydvegg som ble tatt i 2011. I tillegg ble støttemurer ved B-oppgangen pusset opp.

2013	Utskiftning av dører og postkasser	Hovedinngangsdører i begge oppganger i tillegg til inngangsdør sportsbod. Nye og større postkasser satt inn for alle leiligheter i begge oppganger.
2011	Rehabilitering av gavlveggene	
2010	Asfaltering	Asfaltert hele parkeringsplassen og veier
2010	Fasade	Malt fasade. Murt teglmur på enden av bygget.
2009	Oppgradering av rørsystem og varmtvann	Som følge av lekkasje ble varmtvannsberedere skiftet samt rørstem og hovedstoppekran.
2009	Oppgradering av kabelnettet	Kabelnettet ble oppgradert da dette ikke var godt nok.
2006	Oppussing oppganger	Oppussing av oppganger, skifte gulvbelegg samt maling av vegger, tak og dører inn til leilighetene ble gjennomført høsten 2006
2005	Oppgradering av treningsrommet	

5305 Brækkehus Boligsameie

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.