



Årsmøte 2022

Marienfryd Hus B1 Eierseksjons

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Marienfyrd Hus B1 Eierseksjons

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 23. mars kl. 20:00 og lukker 26. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7290>

Det holdes også et frivillig møte 23. mars kl. 20:00 , Teams. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

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.

Link til informasjonsmøte på Teams

Klikk inn på linken for å komme til Teamsmøtet:

https://teams.microsoft.com/dl/launcher/launcher.html?url=%2F_%23%2F%2Fmeetup-join%2F19%3Ameeting

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innstallering av individuelle vannmålere
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Jørgen Knutsen Burdal og Håkon Gjengstør er valgt.

Forslag til vedtak

Jørgen Knutsen Burdal og Håkon Gjengstør er valgt.

Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no (7290).pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 5

Innstallering av individuelle vannmålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Regnskapet for Marienfryd B1 Boligsameie viser en betydelig økning av energikostnader i 2021. Som hos flere av våre nabosameier på Marienfryd vil styret foreslå for årsmøtet at vi går over til individuell måling av fjernvarme til oppvarming og forbruk.

Hva er Individuell måling?

Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig). I vårt sameie brukes fjernvarme til oppvarming av tappevann og radiatorvarme. Marienfryd B1 faktureres så av energileverandøren for det totale forbruket registrert på sameiets hovedmåler.

Etter inngått avtale vil vår leverandør montere undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. Dette danner så grunnlaget for hvordan totalforbruket i bygget fordeles. Én måler monteres pr. radiator, samt en måler for varmtvann til forbruk. Individuell måling og avregning skiller seg fra dagens fordelingsmetode (pr. m²) som ikke tar høyde for individuelle forbruksvaner.

Hvorfor velge individuell måling?

Individuell måling gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk, og dermed også kostnadsnivået. Gjennom synliggjøring av forbruk og individuell avregning av energikostnader for hver leilighet sikrer man en mer nøyaktig, og ikke minst rettferdig fordeling. Individuell måling fører til bevisstgjøring i forhold til den enkeltes

energiforbruksvaner i og med at alle valg vil ha direkte økonomiske konsekvenser. Vår leverandørs erfaring er at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Et større sameie i nabolaget (Hovinbekken 1) erfarte en reduksjon i energiforbruket på 40% etter 2 år med individuell måling. Hvis vi kan oppnå tilsvarende besparelse betyr det at sameiet og den enkelte kan spare store summer. Med de høye energiprisene vi har erfart ved starten på 2022 kan kostnadene knyttet til løsningen være spart inn i løpet av et par år.

Trådløs fjernavlesning av målerverdier

Leverandør samler målerdata ved hjelp av fjernavlesning. Fjernavlesning gjøres via en innebygget radiosender i måleren. Målerverdier sendes så automatisk til en sikker server via trådløs kommunikasjon. Fjernavlesning forenkler avlesning da man ikke trenger tilgang til boligene.

Avregning av forbruk

Leverandør benytter avleste målerverdier til å avregne forbruket i boligene basert på det totale forbruket til hele boligselskapet. Innkreving av kostnader gjøres via OBOS (vår forretningsfører) som fakturerer a-konto etter avtalt frekvens (f.eks. månedlig, kvartalsvis eller pr. år). Anlegget fjernavleses (årlig eller kvartalsvis), og vår leverandør avregner så forbruket mot boligene etter avtale. Den beskrevne løsning sikrer nøyaktig oversikt over individuelt forbruk pr. leilighet og rettferdig fordeling av utgifter. Det vil koste mellom 200-500 per avregning per år.

Montering / programmering

Sameierne og leietakere vil motta informasjon om når rørlegger / tekniker trenger tilgang til den enkelte seksjon for montasje.

Det settes opp en oppsamlingsdag for eventuelle seksjoner som ikke ble programmert i henhold til fremdriftsplanen. Dersom det fortsatt er seksjoner som ikke har fått utført programmering etter oppsamlingsdagen må det gjøres individuelle avtaler som blir fakturert pålydende kr 700,- per time.

Priser inkl. mva.

Tilbudt pris **kr 27 500** for sameiet pr. år., uten særskilt innbetaling fra sameierne. Dette betyr **kr 76** pr. leilighet pr. mnd. i gjennomsnitt. Denne pris forutsetter en 10 års leieavtale med en 10 års garanti på utstyret. En stor fordel med leieavtale av denne typen teknisk infrastruktur er at kostnadene til installasjon fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Styrets innstilling

Innstalling av individuelle vannmålere med leieavtale vedtas

a)

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

- For Innstalling av individuelle vannmålere
- Mot Innstalling av individuelle vannmålere

b)

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

1. Innstalling av vannmålere med årlig avlesning
2. Innstalling av vannmålere med avlesning hvert halvår

Vedlegg

2. Individuelle vannmålere-informasjon til eiere.pdf
-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olve Iversen Hølaas
Valgkomiteen foreslår Olve Iversen Hølaas som styremedlem.
Styret støtter valgkomiteens forslag.
- Roland Hervig

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Håkon Gjengstø

- Jørgen Knutsen Burdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Peter Kleven
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Klara Dalen Sørbøl	Bertrand Narvesens Vei 4 B
Styremedlem	Gabriela Guerrero Cruz	Smestadvegen 34 A
Styremedlem	Sara Tesfai	Bertrand Narvesens Vei 4 A
Varamedlem	Marius Wold	Dyreveien 119

Valgkomiteen

Jørgen Knutsen Burdal	Bertrand Narvesens Vei 4 B
Håkon Gjengstø	Bertrand Narvesens Vei 4 B

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

Generelle opplysninger om Mariefryd Hus B1 Eierseksjons

Sameiet består av 30 seksjoner.

Mariefryd Hus B1 Eierseksjons er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911992019, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bertrand Narvesens Vei 4 A
Bertrand Narvesens Vei 4 B

Gårds- og bruksnummer:
128 152

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

Mariefryd Hus B1 Eierseksjons 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

Styret har hatt fire styremøter inneværende år. Samtlige har vært digitale.

Hovedsaker som styret har jobbet med er utredning knyttet til vannmålere, samt saker som omhandler generelt vedlikehold.

Kommende periode vil styret jobbe videre med noen større vedlikeholdsarbeider, blant annet å innhente tilbud på vedlikehold av paneler på fasade.

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 til sammen kr 1 310 532.

Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 293 858.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold, kostnader sameie, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 16 822 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 524 668.

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 430 000. Har satt av kr 200 000 til beising av panelelementer av fasade.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marienfryd Hus B1 Eierseksjons.

Lån

Marienfryd Hus B1 Eierseksjons 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 4 % økning av de totale felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Marienfryd Hus B1 Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Marienfryd Hus B1 Eierseksjonssameie.

<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 informasjonen.

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

2022-02-23 20:47:36 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).

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/validate>

MARIENFRYD HUS B1 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 992 019, KUNDENR. 7290

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 310 532	1 316 991	1 311 000	1 363 000
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 310 532	1 316 991	1 311 000	1 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-6 008	-6 365	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 920	-85 485	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-4 325	-2 274	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-185 178	-259 977	-230 000	-430 000
Forsikringer		-49 437	-47 731	-50 000	-53 000
Kommunale avgifter	8	-234 241	-232 060	-212 000	-241 500
Kostnader sameie	12	-51 222	-104 526	-110 000	-110 000
Energi/fyring	9	-352 839	-162 758	-230 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 097	-151 316	-170 000	-157 000
Andre driftskostnader	10	-119 132	-131 289	-171 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 293 858	-1 249 843	-1 345 460	-1 559 960
DRIFTSRESULTAT		16 674	67 148	-34 460	-196 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	148	441	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		148	441	0	0
ÅRSRESULTAT		16 822	67 590	-34 460	-196 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 822	67 590		

MARIENFRYD HUS B1 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 992 019, KUNDENR. 7290

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	46 947	24 969
SUM ANLEGGSMIDLER		46 947	24 969
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		146	4 507
Forskuddsbetalte kostnader		47 256	48 684
Driftskonto OBOS-banken		625 456	532 424
SUM OMLØPSMIDLER		672 858	585 615
SUM EIENDELER		719 805	610 584
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		571 615	554 793
SUM EGENKAPITAL		571 615	554 793
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 851	12 356
Leverandørgjeld		135 338	17 572
Annen kortsiktig gjeld		0	25 863
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 189	55 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		719 805	610 584
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	21 156	143 769

Oslo, 17.02.2022

Styret i Marienfyrd Hus B1 Eierseksjonssameie

Klara Dalen Sørbøl/s/

Gabriela Guerrero Cruz/s/

Sara Tesfai/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 184 532
Kollektiv TV-avtale	63 000
Bredbånd	63 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 310 532

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 008.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 325
SUM KONSULENTHONORAR	-4 325

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 769
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 245
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 847
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 178

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 125
Renovasjonsavgift	-88 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-234 241

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 279
Fjernvarme	-290 560
SUM ENERGI / FYRING	-352 839

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-22 536
Vaktmestertjenester	-91 866
Trykksaker	-844
Andre kontorkostnader	-219
Porto	-834
Bank- og kortgebyr	-2 832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 132

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINTEKTER	148

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 791/10000 deler av Marienfryd Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie og utgjør kr 21 156.

Selskapets andel i Marienfryd Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Marienfryd Utomhussameie er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

Tidligere år har sameiet bokført en eierandel i Marienfryd Garasjesameie. Fra og med 2021 er denne andelen korrigert og tas ikke lenger inn i sameiet.

Begrunnelsen til dette er at sameiet ikke eier og aldri har eid en andel i Marienfryd Garasjesameie, kun bruksrett. For denne bruksretten betaler sameiet en felleskostnad til garasjesameiet som belastes regnskapet på konto 487.

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

Marienfyrd Hus B1 Eierseksjons har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

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

Renhold

Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Gjesteparkering skjer med digital godkjenning i henhold til løsning administrert av Garasjesameiet.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes og bestilles av styret. Skilt til postkasse bestilles av den enkelte beboer. Endring av navn på ringeklokken bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13170046. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at 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.

Fjernvarme

Marienfryd Hus B1 Eierseksjons får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Regnskapet for Marienfryd B1 Boligsameie viser en betydelig økning av energikostnader i 2021. Som hos flere av våre nabosameier på Marienfryd vil styret foreslå for årsmøtet at vi går over til individuell måling av fjernvarme til oppvarming og forbruk.

Hva er Individuell måling?

Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig). I vårt sameie brukes fjernvarme til oppvarming av tappevann og radiatorvarme. Marienfryd B1 faktureres så av energileverandøren for det totale forbruket registrert på sameiets hovedmåler.

Etter inngått avtale vil vår leverandør montere undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. Dette danner så grunnlaget for hvordan totalforbruket i bygget fordeles. En måler monteres pr. radiator, samt en måler for varmtvann til forbruk. Individuell måling og avregning skiller seg fra dagens fordelingsmetode (pr. m²) som ikke tar høyde for individuelle forbruksvaner.

Hvorfor velge individuell måling?

Individuell måling gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk, og dermed også kostnadsnivået. Gjennom synliggjøring av forbruk og individuell avregning av energikostnader for hver leilighet sikrer man en mer nøyaktig, og ikke minst rettferdig fordeling. Individuell måling fører til bevisstgjøring i forhold til den enkeltes energiforbruksvaner i og med at alle valg vil ha direkte økonomiske konsekvenser. Vår leverandørs erfaring er at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Vi deler per i dag fjernvarmeanlegg med hus C1. Kostnadene fordeles etter en gitt brøk. Med individuell måling vil anleggene skilles av. Det vil være en stor fordel for oss å få bedre kontroll over selve sameiets totale energikostnad.

Et større sameie i nabolaget (Hovinbekken 1) erfarte en reduksjon i energiforbruket på 40% etter 2 år med individuell måling. Hvis vi kan oppnå tilsvarende besparelse betyr det at sameiet og den enkelte kan spare store summer. Med de høye energiprisene vi har erfart ved starten på 2022 kan kostnadene knyttet til løsningen være spart inn i løpet av et par år.

Trådløs fjernavlesning av målerverdier

Leverandør samler målerdata ved hjelp av fjernavlesning. Fjernavlesning gjøres via en innebygget radiosender i måleren. Målerverdier sendes så automatisk til en sikker server via trådløs kommunikasjon. Fjernavlesning forenkler avlesning da man ikke trenger tilgang til boligene.

Avregning av forbruk

Leverandør benytter avleste målerverdier til å avregne forbruket i boligene basert på det totale forbruket til hele boligselskapet. Innkreving av kostnader gjøres via OBOS (vår forretningsfører) som fakturerer a-konto etter avtalt frekvens (f.eks. månedlig, kvartalsvis eller pr. år). Anlegget fjernavleses (årlig eller kvartalsvis), og vår leverandør avregner så forbruket mot boligene etter avtale. Den beskrevne løsning sikrer nøyaktig oversikt over individuelt forbruk pr. leilighet og rettferdig fordeling av utgifter.

Montering / programmering

Sameierne og leietakere vil motta informasjon om når rørlegger / tekniker trenger tilgang til den enkelte seksjon for montasje.

Det settes opp en oppsamlingsdag for eventuelle seksjoner som ikke ble programmert i henhold til fremdriftsplanen. Dersom det fortsatt er seksjoner som ikke har fått utført programmering etter oppsamlingsdagen må det gjøres individuelle avtaler som blir fakturert pålydende kr 700,- per time.

Priser inkl. mva.

Tilbudt pris **kr 27500** for sameiet pr. år., uten særskilt innbetaling fra sameierne. Dette betyr **kr 76** pr. leilighet pr. mnd. i gjennomsnitt. Denne pris forutsetter en 10 års leieavtale med en 10 års garanti på utstyret. En stor fordel med leieavtale av denne typen teknisk infrastruktur er at kostnadene til installasjon fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Etter 10 år vil vi bli kontaktet av leverandør. Vi kan avslutte relasjonen med Techem, og velge en annen leverandør. Alternativt kan vi inngå ny leieavtale. Hvis nødvendig fornyes målerne, eller vi kan fortsette med eksisterende målere. Hvis eksisterende målere kan benyttes videre må vi forhandle om en ny og lavere pris.

Sammendrag ved kjøp eller leie av utstyr

Kjøp av utstyr og montering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i energiserviceavtalen.

Investeringskostnader:

1. Techem Norge AS kr 90.804,- (kr 3.027,- per seksjon)

Årlige driftskostnader (se vedlegg):

1. Energiserviceavtale OBOS avregning 30*505,- = kr 15.150,-
2. Fastpris transmisjonskostnader = kr 1.000,-

Boligselskapets totale kostnader per år: *kr 16.150,-

*Månedlige kostnader per seksjon: kr 45,-

Leieavtale – Finansiert løsning

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til selskapet. Denne leieavtalen innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år og gir samtidig 10 års utvidet garanti på systemet. Selskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Årlige driftskostnader:

1. Leiekostnad per år (10 år) 30*378,- = kr 11.350,-
2. Energiserviceavtale OBOS avregning (10år) 30*505,- = kr 15.150,-
3. Fastpris transmisjonskostnader = kr 1.000,-

Boligselskapets totale kostnader (1,2,3) per år (10år): *kr 27.500,-

*Månedlige kostnader per seksjon: kr 76,-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 23.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.22

Selskapsnummer: 7290 **Selskapsnavn:** Marienfryd Hus B1 Eierseksjons

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. 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.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jørgen Knutsen Burdal og Håkon Gjengstøer er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 5 Innstalling av individuelle vannmålere

a)

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

- For innstalling av individuelle vannmålere
- Mot innstalling av individuelle vannmålere

b)

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

- Innstalling av vannmålere med årlig avlesning
- Innstalling av vannmålere med avlesning hvert halvår

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Olve Iversen Hølaas
- Roland Hervig

Valgkomité (2 skal velges)

- Håkon Gjengstø
- Jørgen Knutsen Burdal

Varamedlem (1 skal velges)

- Peter Kleven

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.