



# Årsmøte 2022

7470 Sameiet Brødfabrikken

## Til seksjonseierne i Sameiet Brødfabrikken – 2022



**Velkommen til årsmøte, torsdag 05.05.2022 kl. 18:00 på Frydenberg skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Brødfabrikken 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 tilstede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?

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 Sameiet Brødfabrikken**  
**Avholdes på Frydenberg skole 5.mai 2022 kl. 18.00.**

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.

## Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. boligseksjon.

## Saker som behandles:

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte.

## 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 at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 300.000. Dette fremkommer av budsjett 2022.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fullmakt til styret for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie.
- B) Midlertidig ervervelse av grunn

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

### 7. VALG AV VALGKOMITE

Oslo, 19.april 2022  
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Hege Kristin Talseth Hilde Marie Breivik Joakim Lehn Magnus Nordhus Andreas Lind

**Protokoll fra ordinært årsmøte vil gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)**

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Hege Kristin Talseth	Lørenveien 55 B	2020-2022, leder fra 24.03.2022
Styremedlem	Hilde Marie Breivik	Lørenveien 55 C	2021-2022
Styremedlem	Joakim Lehn	Lørenveien 55 B	2021-2023
Styremedlem	Magnus Nordhus	Lørenveien 55 A	2021-2023
Styremedlem	Andreas Lind	Lørenveien 55 A	24.03.2022-05.05.2022
Avgått styreleder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5	2021-02.03.2022
Varamedlem	Antony Cornillon	Lørenveien 55 C	2021-2022
Varamedlem	Jonas Lauvlid	Lørenveien 55 B	2021-2022

### Valgkomiteen

Carl-Johan Danielsson	Lørenvangen 5	2021-2022
Bianca Maria Nemec	Lørenveien 55 B	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Brødfabrikken

Sameiet består av 123 seksjoner.

Sameiet Brødfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919037792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 1  
Lørenvangen 5  
Lørenveien 55 A, B, C  
Lørenvangen 3 (næring)

Gårds- og bruksnummer:  
124      269

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

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7. Brødfabrikken Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie og Sameiet Lille Brødfabrikk. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

**Innholdsfortegnelse**

<b>STYRETS ARBEID</b> .....	8
Styrets aktivitet i perioden.....	8
Ekstraordinære årsmøter.....	8
Beboermøte .....	8
Bomiljø – trafikkforhold .....	8
Bomiljø – Gregers kvartal .....	9
Oppgradering av Lørenveien .....	9
Endring av felleskostnader .....	9
Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer .....	9
Informasjonskanaler .....	9
Reklamasjoner.....	9
Tvistesak Bunde Bygg .....	11
Forsikringsdekning – Rettshjelpsak .....	11
Inngåtte avtaler/kontrakter .....	11
Kabel-TV/fiber.....	11
Helse, miljø og sikkerhet - HMS .....	12
Dører .....	12
Sykkelvaskebod i garasjen .....	13
Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold.....	13
Kurs .....	13
Underutvalg og komiteer.....	13
Naboklager .....	13
<b>KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021</b> .....	14
<b>KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022</b> .....	16
<b>RESULTATREGNSKAP</b> .....	21
<b>BALANSE</b> .....	22
<b>Resultatregnskap Brødfabrikken Garasjesameie 2021:</b> .....	30
.....	30
<b>GODTGJØRELSE TIL STYRET</b> .....	31
<b>INNKOMNE FORSLAG</b> .....	32
Annen informasjon om sameiet.....	35
Styret .....	35
Vibbo .....	35
Retningslinjer for styrearbeid .....	35
Dører .....	35
Vaktmester .....	35
Renovasjon.....	35

Renhold .....	36
Uteområder/fellesareal .....	36
Dugnad .....	36
Vinter/snø .....	36
Parkering .....	36
Nøkler, skilt og portåpner.....	36
Forsikring.....	37
HMS – Helse, miljø og sikkerhet.....	37
Brannsikringsutstyr .....	37
Brannøvelse .....	38
Vekter – Securitas .....	38
Ladestasjon for El-bil .....	38
Nettverk .....	38
Oppheng i bodene .....	38
Energimerking .....	38
REGISTRERINGSKJEMA.....	39
FULLMAKT .....	39

## STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 2022.

### Styrets aktivitet i perioden

Styret i Sameiet Brødfabrikken har per 5.5.2022 hatt 12 styremøter, ett regnskapsmøte, noen arbeidsmøter og behandlet 123 saker. Mange nye og gamle saker behandles over lengre perioder.

Styret har benyttet Advokat Anne E. Prøsch Hage fra OBOS Advokatene og Arild Skage hos CMS Kluge Advokatfirma AS til juridisk hjelp i flere saker, samt hatt faglig bistand fra SINTEF.

Styret drifter og oppdaterer nettstedet [www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no) og Facebook-gruppen Sameiet Brødfabrikken for kommunikasjon med seksjonseiere og beboere. Alle seksjonseiere har godkjent digital kommunikasjon, og styret har gjennom 2021/22 også brukt VIBBO-tjenesten fra OBOS for kommunikasjon.

### Ekstraordinære årsmøter

Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte 24.03.22. Ny styreleder ble valgt etter at tidligere styreleder Trine Skarvang trakk seg med umiddelbar virkning. Styret fikk også fullmakt til å benytte advokathjelp for 150 000 NOK ytterligere enn forsikringen til sameiet dekker i forbindelse med reklamasjonssakene mot Bunde Bygg (heretter BB). Styret har sett behovet for å ha juridisk bistand for at Sameiet skal få gjennomslag på minimum de viktigste sakene vi har mot BB.

### Beboermøte

Det er ikke gjennomført beboermøte i tidsperioden 2021/2022.

### Bomiljø – trafikkforhold

Sameiet opplever at mange bilførere feilparkerer utenfor Lørenvangen1-5/Lørenveien 53/Baker Hansen og innkjøringen ved bommen utenfor Baker Hansen. Disse parkeringene er til hinder for utryknings- og renovasjonskjøretøy.

Det er ikke tillatt å parkere inne på området, og feilparkering vil medføre kontrollavgift. Det er også satt opp skilt ved byggegjerdet Gregers kvartal/Baker Hansen om stopp forbudt. Skiltet ved innkjøring til utearealet ved Baker Hansen er endret fra parkering forbudt til stopp forbudt. Avtalen med Østlandske Parkering AS om kontroll av sameiets utearealer vedvarer. De har i oppdrag å utføre spesielt hyppige kontroller. Kontrollavgiften vil være i henhold til enhver tid gjeldende satser fastsatt av myndighetene. Det er mulig å melde kortvarige parkeringsbehov i spesielle tilfeller til [parkering@brodfabrikken.no](mailto:parkering@brodfabrikken.no). Dette må meldes dagen før og er ikke gyldig med mindre man mottar bekreftelse.

Østlandske kan også tilkalles dersom det er feilparkeringer inne i garasjelegget til Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen kostnad forbundet med kontrollene fra Østlandske for sameiet. Deres inntekter er de kontrollavgifter som de utsteder.

Østlandske Parkering følger opp avtalen ved jevnlig kontrollrunder og de er veldig raske til å komme når vi tilkaller dem i forbindelse med feilparkeringer.



### Bomiljø – Gregers kvartal

Forberedelse av Gregers Kvartal tomten nærmer seg klar og det vil bli mindre graving og utkjøring av masser i tiden som kommer. Det vil bli montert opp tårnkraner etter påske og AF Gruppen vil starte på betongkonstruksjonen til bygg F og kjeller i tiden som kommer. Overordnet plan for prosjektet:

<b>Aktivitet:</b>	<b>Periode</b>
Sanering infrastruktur oppstart	05.21 – 09.21
Entreprenør overtar eksisterende bygg	08.07.21
Oppstart rivearbeider	12.07.21
Oppstart maskinell riving	Midten av august
Planlagt oppstart BT 1 ink. Gravearbeid, spunt og peling	Uke 2 – 2022
Planlagt ferdigstilling av BT 1	3. kvartal 2023
Planlagt oppstart BT 2	Første halvdel av 2022
Planlagt oppstart	BT 3 Slutten av 2022.
Planlagt ferdigstilt	Sommer 2024

### Oppgradering av Lørenveien

Oslo kommune vil sommeren 2022 starte opp arbeidet med å oppgradere Lørenveien – strekingen mellom Økernveien og Lørenvengen. Arbeidet er beregnet å vare i ca et år. Gående, syklende og grønnstruktur vil bli prioritert. Veien blir derfor enveiskjørt med tosidig opphøyde sykkelfelt og fortau på begge siden av gata.

### Endring av felleskostnader

Styret har økt felleskostnadene for 2022 med 8 % og a konto innbetaling til varme er doblet fra kr 8 til kr 16 per kvm med bakgrunn i kraftig økning i strømprisene. Budsjettet for 2022 viser et større underskudd på estimert -kr 541 830. Hovedårsaken til underskuddet er at 2022 blir påvirket av kostnader som egentlig tilhører 2021. Dette vil ikke redusere arbeidskapitalen til sameiet i særlig grad, fordi mesteparten av kostnadene allerede er betalt. Med økningen i felleskostnadene samt økningen i innbetaling av fjernvarme vil sameiet fortsatt ha rimelig god likviditet gitt at det ikke kommer ytterligere overraskelser i form av økte kostnader.

Når strømkostnadene stabiliserer seg tilbake på et mer normalt (lavere) nivå, så vil styret igjen kunne redusere denne akonto innbetalingen.

### Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

Sameiet har engasjert OBOS som sin forretningsfører. OBOS har oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til Hammersborg inkasso for videre innkreving i henhold til lovverket.

### Informasjonskanaler

Nettstedet [www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no) som benyttes til å formidle informasjon om sameiet. Sameiet har også en egen lukket Facebook-side «Sameiet Brødfabrikken», hvor både styret informerer beboere og beboere kan skrive innlegg, diskutere og kommunisere med styret og seg imellom. VIBBO hos OBOS blir benyttet til informasjon.

### Reklamasjoner

Felles reklamasjoner i 2021/2022.

Styret har vært nødt til å engasjere fagekspertise for å vurdere våre reklamasjoner. SINTEF har vurdert både teglsteinsfasaden, fasadeplatene, glasstaket over inngangen i Lv5, og vanninntrengningen i garasjen. Vi har fått flere rapporter fra befaringene. Styret engasjerte OBOS Prosjekt til å vurdere vanninntrengningen i garasjen og ved sin faglige kompetanse gi en vurdering på hvordan dette kan utbedres.

Styret kontraherte advokat for å få gjennomslag hos BundeBygg (BB) på reklamasjoner og utbedring av disse. Det ble sendt inn Forliksklage til Forliksrådet 4. januar 2022 for å stoppe at tiden løp ut vedrørende foreldelsesfristen.

Alle reklamasjoner er medtatt i forliksklagen:

- ✓ Vanninntrengning inn i seksjon i Lv55c. Under utbedring, men utbedret flere ganger og enda ikke ferdig. Reklamasjon akseptert.
- ✓ Vanninntrengning i glasstaket inngangspartiet Lv5. Reklamasjon akseptert. Utbedret for tredje gang, men vi har reklamert nok en gang og fått en statusrapport fra SINTEF om dette. BB har informert om at de vil utbedre med å sette på beslag.
- ✓ Manglende ferdigattest. Plan og bygningsetaten (PBE) godkjente ikke lysforholdene i barnehagen, så derfor er pergolaene i barnehagen blitt endret ved å montere gjennomsiktede tak. PBE har deretter ikke godkjent beplantningen inne på barnehagens område. Arkitekt Arcasa har sendt inn ny plan for beplantning som har blitt godkjent, og det vil bli beplantet utover våren 2022. Regner da med å få ferdigattest, men uvisst når den foreligger.
- ✓ Mange reklamasjoner på dørautomatikken som ikke fungerer i mange dører. Certego og Kommunikasjonsservice har vært her gjentagende ganger for å utbedre slik at automatikken fungerer både i garasjedørene og utgangsdører.
- ✓ Saltutslag på fasade: Dokumentert av SINTEF. Ikke sjekket ut eller utbedret, men følges opp videre.
- ✓ Løse og krummede fasadeplater: Dokumentert av SINTEF. Saken følges opp videre og er ikke endelig avklart.
- ✓ Glippe mellom glass/vegg og balkongdekke: Tatt opp igjen saken med glippe mellom balkong og gjerdet på balkong på alle balkonger i sameiet. Aksepteres ikke av BB, men med i forliksklagen.
- ✓ Vanninntrengning i garasjen: Det kommer fra torget mellom Lv1-5 og Lv55 og siger ned i garasjen. Garasjesameiet har fått en utfyllende rapport fra SINTEF. BB gått med på å grave opp i portalen for å se på hvordan legging av membran er løst, og skal arbeid med å tette vanninntrengningen.
- ✓ Feilkoblinger i sikringsskap: Det er to seksjoner som har opplevd at sikringen har gått og at sikringer i sikringsskapet har smeltet. Dette ble utbedret av BB. BB sin underleverandør foretok noen stikkprøvekontroller hvor de fant at noen sikringer måtte etterstrammes m.m. Styret gjennom sitt HMS-ansvar, fant at vi ikke kunne akseptere usikkerhet rundt sikringer/sikringsskap. Styret engasjerte derfor et eksternt elektrofirma for å kontrollere alle sikringsskap i Lv55a. Styret krever at BB kontrollere alle sikringsskap i hele sameiet.
- ✓ Håndløpere: Styret krever at BB dekker kostnaden ved utskifting av håndløperne. BB har ikke akseptert at materialet til håndløperne er feil.
- ✓ Feilmontering uplights utenfor Lv55. Disse stikker høyere opp enn asfalten og har blitt ødelagt av snømåking. Flere har blitt satt ut av drift pga. at det kom fukt inn og medførte kortslutning av alt lys i sameiet. BB avviser at dette er en feil.
- ✓ Nedløpsrør Lv55b: Det er en seksjon som får vann fra nedløpsrøret rett inn på sitt vindu. BB har så langt ikke villet utbedre dette.

- ✓ Balkongdører: De som har dører og ikke skyvedører til balkong og terrasse, har ikke utvendig dørhåndtak. BB har ikke utbedret reklamasjonen.
- ✓ Badene: Det er mange som har reklamert på både baderomsmøbler og soft-close funksjonen. Styret mener BB må ta ansvar for å få dette utbedret.
- ✓ Vinduene - farefull vask: Styret inngikk et forlik og sameiet mottok kr 600.000 i 2020 for å leie inn lift til å vaske vinduene. Sameiet benyttet fagkompetanse fra SINTEF og det kostet sameiet kr 80.000. Dette krever vi dekket av BB.
- ✓ Feilvarsling fra sprinkleranlegget: Vært klaget på helt siden overtagelse, men Assemblin har nå rettet opp i disse feilene.
- ✓ Mangelfull FDV: Styret mener det mangler dokumentasjon på mange områder av prosjektet.

### **Tvistesak Bunde Bygg**

Styret har jobbet med reklamasjoner på flere kritiske saker mot BundeBygg i flere år. Av disse anser styret utfordringene med fasadeplatene og saltutslag som de mest alvorlige da dette kan gi store fuktskader på sikt og følgekostnader tilknyttet dette.

Styret har sett seg nødt til å kontrahere advokat for å få gjennomslag hos BundeBygg (BB) på reklamasjoner og utbedring av disse. De siste 9 månedene har BB begynt å ta disse sakene mer alvorlig og kommet med forslag til hvordan de tenker å løse enkelte reklamasjoner. Det er sendt inn forliksklage til forliksrådet for å stoppe foreldelsesfristen på sakene. BB har besvart forliksklagen med påstand om frifinnelse og at kun vil gitt utbedringer på de punktene som BB allerede har gitt aksept og tilbud om.

Styret er bekymret for at BB sitt utbedringsforslag for fasadeplatene ikke er tilfredsstillende, og har dialog med både advokat og SINTEF hvordan dette skal behandles. Styret vil i dialogen med BB støtte seg tungt på SINTEF sine råd på teknisk løsning. Vi mistenker at BB prøver å komme med en billig mellomløsning fremfor å faktisk løse roten til problemet. Om dette blir tilfellet må sameiets medlemmer velge om vi skal godta BB sitt løsningsforslag eller om vi skal gå videre til rettssak.

### **Forsikringsdekning – Rettshjelpsak**

IF forsikring har godkjent rettshjelpforsinking inntil kr. 250 000 for Sameiet Brødfabrikken for å dekke utgift juridisk bistand i forbindelse med tvistesaken med Bunde Bygg.

### **Inngåtte avtaler/kontrakter**

Driften av Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Siden mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie må de også betale kostnadene. Deretter betaler både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrikk inn månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameiet. Denne konstallasjonen medfører krav til høy likviditet i garasjesameiet og sameiene har betalt inn ekstra a-konto kr en million for å dekke de ekstra store strøm/energi kostnadene denne vinteren. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å fremdeles være god etter de siste tiltakene utført med økning i felleskostnader og innbetalinger til akonto fjernvarme.

### **Kabel-TV/fiber**

Stor-Oslo Eiendom inngikk kontrakt med Viken Fiber om levering av Altibox (fibernett og TV). Kontrakten er nå endret til en ny pakke som heter Flex M hvor man selv har mulighet til å påvirke mer av eget innhold i pakken og kan oppgradere på tilsvarende måte som man kunne tidligere. Prisen vil nå være den samme som vi har hatt hele tiden.

## Helse, miljø og sikkerhet - HMS

Styret i sameiet som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til uteområdet. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret i sameiet gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen.

Forskriften inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder krav til sikkerhetstiltak så vises det til lover og forskrifter som: Brann- og eksplosjonsvernloven, Forskrift om brannforebygging, EI-tilsynsloven, Arbeidsmiljøloven osv. Hvorav flere av disse er både integrert i sameiets vedtekter og husordensregler, måten styret jobber på og gjennomfører tiltak, og i forbindelse med kjøp varer og tjenester. I all hovedsak er det godkjente autoriserte leverandører som foretar lovpålagte kontroller og vedlikeholdsarbeid for sameiet.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført for å trygge og skape et hyggelig bomiljø det siste året:

- Stikkprøvekontroll av vanntåkeanlegg. Utvalgte leiligheter ble sjekket av Oslo Akershus rørleggerbedrift (OAR) i mars.
- Garasjevask, vindusvask og dugnad (rydding, beplantning på uteområdet) i mai, samt en dugnad gjennomført i august og rydding av sykler i garasjen i november.
- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS med lyd-/klokketest i juni, med påfølgende utbedringer av avvik som sjekk av stum klokke ved garasjeport og oppgang 55A og bytte av deksel på håndmeldere i november 2021. Gjennomført av Assemblin.
- Montering av nye vannmålere i garasjen for vann opp til bo- og næringsenhetene i september 2021 v/OAR
- Kontroll av fellesområdene – alle oppganger, bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen – gjennomgått av styreleder og HMS-ansvarlig i oktober. Mindre avvik ble oppdaget, primært oppdaget et vedlikeholdsbehov i oppgangene som slitasje på vegger, noen oppskrapede dører og sprekkdannelser i skjøter/hjørner i trappeløp.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr på fellesområdene, gjennomført av Brannservice AS (via avtale med Anticimex) i oktober.
- Informasjon til beboere/seksjonseiere om brannsikkerhet i info skriv for november.
- Stikkprøve av sikringsskap hos seksjonene i 55A, gjennomført av Komplett Elektroinstallasjon AS i januar 2022.

## Dører

Sameiet har slitt med dørautomatikken for fellesdører i lang tid, og spesielt de dørene som er i garasjen. Dette skyldes i hovedsak at det er ulike leverandører av dørautomatikken og adgangskontrollen. Styret har jobbet mye i 2021 med reklamasjoner mot begge leverandørene og har hatt kontroll av samtlige dører med begge leverandører flere ganger. Det har blitt brukt veldig mye tid for å få dørene til et akseptabelt nivå, og vi håper at kvaliteten vi opplever nå holder fremover. Vi opplever ikke at systemet er 100% feilfritt,

men det meste fungerer i all hovedsak som forventet. Nye feil blir håndtert mot leverandørene fortløpende.

Hoveddørene i Lørenveien 55 A, B og C har behov for regelmessig justering fordi dørene er relativt tunge. Dette er nå en del av arbeidsinstruksen til Certego.

### **Sykkelvaskebod i garasjen**

Garasjesameiet har hatt flere befaringer med entreprenør for innhenting av tilbud for utførelse av sykkelvaskeboden. Tilbud ble mottatt fra entreprenør, men utførelses stod ikke i stil til hvordan det var ønskelig utført. Det ble derfor behov for nye befaringer, og et nytt tilbud til utførelse. Når endelig tilbud ble mottatt var prisen 40% høyere enn forespeilet på sist generalforsamling.

Garasjesameiet valgte da å ikke kontrahere entreprenør da det var et så stort avvik mellom budsjettert beløp, og mottatt tilbud. I tillegg til at det dette året har vært veldig store kostnader tilknyttet advokat, strøm, fjernvarme etc. ble det bestemt at sykkelvaskeboden ble lagt på is.

### **Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold**

Etter at reklamasjonsfristen på 5 år ila året 2022 vil utløpe vil sameiet gå mer over til en driftsfase, hvilket vil innebære vurdering av noe vedlikeholdsarbeid utover normal drift.

Dette vil typisk bestå av følgende:

- Beise fasader av tre som ikke er tilgjengelige for seksjonseiere.
- Utendørs belysning

### **Kurs**

Ingen har deltatt på kurs i driftsåret.

### **Underutvalg og komiteer**

Det er ikke etablert noen underutvalg eller komiteer.

### **Naboklager**

I 2021/2022 har det vært saksbehandling av noen klager.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Garasjesameiet har i 2021 fått viderefakturert større summer enn tidligere for kostnader som skal fordeles mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrikken. Dette er et resultat av en nøye gjennomgang av alle kostnader som er mottatt i Sameiet Brødfabrikken etter at f.eks. avtalen med gartnerne som var inkludert de første tre årene i sameiet nå har måttet bli dekket av fellesskapet, i tillegg til at snørydding er inkludert, vaktmestertjenester o.l. Etter årsmøtet vil garasjesameiet utstede en faktura for å gjøre opp for underskuddet til Sameiet Brødfabrikkens avdelingsregnskap. Denne kostnaden er inkludert i budsjettet for 2022. Konsekvensen av dette er at årsregnskapet for Sameiet Brødfabrikken i 2021 er «kunstig bra», og budsjettet for 2022 blir «kunstig dårlig».

Med avsnittet over tatt i betraktning mener styret 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 4 232 029.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak at akontobeløp for VAV (vann og avløpsutgifter) til FUS ble justert ned i mai da de allerede hadde innbetalt tilstrekkelig.

Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetalinger, viderefakturering av egenandel og viderefakturering av faktura til Anticimex.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen på kr 4 132 624 mot budsjettet kr 4 202 000.

Årsaken til at sameiet endte lavere enn budsjettet med kr 69 376 skyldes i hovedsak periodisering av kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, forsikringer, kostnader til sameiet fra Garasjesameiet som er kr 274 446 lavere enn budsjettet (se forklaring i begynnelsen om fordelingen mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrikken) og andre driftskostnader:

Hovedårsaken til at konsulentonorar er mye over budsjett (kr 242 202) er med bakgrunn i reklamasjonssakene Sameiet har mot Bunde Bygg, og dermed behovet for å få profesjonell hjelp av advokater og konsulenter (Sintef) for å både styrke og få gjennomslag i sakene.

Kommunale avgifter endte også mye høyere enn opprinnelig budsjett (kr 136 602) mens andre driftskostnader endte kr 139 879 lavere enn budsjett.

Årets resultat inkluderer også en faktura fra Assemblin på kr 93 928 som feilaktig ble uteglemt å fakturere av leverandør i 2020. Det betyr at resultatet fra 2020 opprinnelig skulle vært kr -263 881.

**Resultat**

Årets resultat på kr 103 803 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 2 435 570

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Forøvrig 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 annet enn det som er nevnt over her.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Div. honorarer

Diverse honorarer inkluderer både styrehonoraret (kr 300 000), forretningsførerhonorar (KPI-justert basert på input fra Obos), juridisk honorar til advokat og konsulenthonorar til Sintef. De to siste postene baserer seg på allerede godkjent bruk av advokat fra ekstraordinært sameiermøte i mars, samt et estimat på behovet styret kan ha for å styrke sine argumenter mot Bunde Bygg ved hjelp av rapporter fra Sintef. Totalt beløper dette seg på kr 387 090. Styret håper at det ikke skal være nødvendig å benytte dette fullt ut og kommer til å holde sameiet oppdatert om fremdrift løpende.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til ordinært vedlikehold. Her har styret bl.a. tatt hensyn til kjente økte kostnader pga. ytterligere 5-årskontroll av det tekniske anlegget i sameiet utført av Assemblin, 5-årskontroll på brannslukningsapparater, utskiftning av filter to ganger i året pga. Gregers utbygning, egenandel forsikring og drift og vedlikehold av bygning/heis o.a.

I posten Kostnader sameiet på kr 1 531 000 er det beregnet inn ekstra kostnader til blant annet å dekke sameiets andeler av årets underskudd i Garasjesameiet med kr 465 411. Store deler av dette underskuddet tilhører egentlig regnskapsåret 2021 som forklart under første punkt under «Kommentarer til årsregnskapet 2021».

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 18 540. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Brødfabrikken.

### 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.

### TV-anlegg/bredbånd

Sameiet har nå signert en ny avtale med Viken Fiber/Altibox som styret har informert om i tidligere info-skriv i 2021. Denne har samme pris som den gamle avtalen og gir frihet til hver enkelt beboer om hva man betaler for.

### Lån

Sameiet Brødfabrikken har ingen lån.

### Andre driftskostnader

Denne posten består i all hovedsak av kostnader for renhold av fellesarealene og bytting av matter ukentlig.



**Innkrevde 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 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. Akonto fjernvarme er basert på 100% økning fra 01.04.2022.

Brenselregnskapet for varme- og varmtvann er utenom det vanlige resultatregnskapet. Brenselregnskapet gjøres opp mot hver enkelt seksjonseier som avregnes fra Ista, og sameiet fungerer kun som et mellomledd som betaler kostnadene før avregning gjøres.

Sameiet Brødfabrikken gjennom Brødfabrikken Garasjesameie, er avhengig av god likviditet for å kunne fungere som «bank» for brenselregnskapet. På grunn av den store økningen i strømprisene har også prisen på fjernvarme økt. Månedlige a konto innbetalinger til brenselregnskapet måtte derfor økes fra april måned 2022 fra kr 8 til kr 16 for å møte kostnadsøkningen som kommer på avregningen sommeren 2023. Kostnadsøkningen på slutten av 2021 har det ikke blitt betalt inn noe ekstra fra seksjonseierne, slik at avregningen sommeren 2022 vil medføre betraktelig høyere totalkostnader enn tidligere års avregninger.

Sameiet Brødfabrikken har måttet betale store a konto innbetalinger til Brødfabrikken Garasjesameie slik at de hadde penger til å legge ut de store regningene som kom i november-desember i 2021 og forventes i januar-mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Brødfabrikken.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>
---	--

### 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

Hans Petter Urkedal  
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."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 13:08:29 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](mailto: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 BRØDFABRIKKEN**  
**ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 191 472	4 163 375	4 264 000	4 491 000
Andre inntekter	3	40 557	141 248	0	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 232 029</b>	<b>4 304 623</b>	<b>4 264 000</b>	<b>4 741 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 000	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-13 321	-12 988	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-169 203	-164 515	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-292 202	-44 048	-50 000	-387 090
Drift og vedlikehold	8	-472 435	-997 993	-483 000	-650 000
Forsikringer		-216 350	-206 615	-227 000	-234 890
Kommunale avgifter	9	-973 517	-898 444	-833 000	-1 015 000
Kostnader sameie	15	-795 554	-744 760	-1 070 000	-1 531 000
Energi/fyring		0	-26 736	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-601 620	-601 620	-623 000	-602 000
Andre driftskostnader	10	-256 121	-501 908	-396 000	-331 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 132 624</b>	<b>-4 484 876</b>	<b>-4 202 000</b>	<b>-5 282 830</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>99 405</b>	<b>-180 253</b>	<b>62 000</b>	<b>-541 830</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 398	10 309	0	0
Finanskostnader		0	-9	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 398</b>	<b>10 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>103 803</b>	<b>-169 953</b>	<b>62 000</b>	<b>-541 830</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-169 953		
Til opptjent egenkapital		103 803	0		

**SAMEIET BRØDFABRIKKEN**  
**ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	128 475	141 928
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>128 475</b>	<b>141 928</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	3 184
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		16 326	113 895
Andre kortsiktige fordringer	12	575 023	146 367
Energiavregning		0	2 427
Driftskonto OBOS-banken		409 527	684 481
Sparekonto OBOS-banken		1 782 661	1 778 806
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 783 590</b>	<b>2 729 230</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 912 065</b>	<b>2 871 158</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 564 046	2 460 243
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 564 046</b>	<b>2 460 243</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 862	49 295
Leverandørgjeld		299 347	281 426
Annen kortsiktig gjeld	14	12 810	80 194
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>348 020</b>	<b>410 915</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 912 065</b>	<b>2 871 158</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	799 545	566 215

Oslo, 19.april 2022  
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Hege Kristin Talseth /S/      Hilde Marie Breivik /S/      Joakim Brobakk Lehn /S/  
Magnus Gjone Nordhus /S/      Andreas Lind /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 400 884
Internett	390 000
Digital-TV	208 500
Felleskostnader	163 056
Kommunal avgift	31 459
Tidligere avregning kreditert	-2 427
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 191 472</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Egenandel forsikring	10 000
Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	8 291
Nøkler	2 400
Viderefakturert faktura Anticimex	16 326
Opprydning gamle poster	2 005
Utleie	1 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 557</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 321.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-144 785
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 081
Andre konsulenthonorarer, Sintef AS	-140 336
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-292 202</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	1 583
Drift/vedlikehold elektro	-211 503
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 161
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 780
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 573
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-472 435</b>



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-569 602
Renovasjonsavgift	-403 915
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-973 517</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	1 986
Diverse leiekostnader/leasing	-350
Renhold ved firmaer	-247 941
Andre fremmede tjenester	-489
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	0
Porto	-2 213
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 564
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-256 121</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 855
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Andre renteinntekter	490
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 398</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert Brødfabrikken Garasjesameie	391 233
Betalt faktura Garasjesameie forskudd	183 790
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>575 023</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 811 136
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 811 136</b>
Fjernvarme	1 811 136
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 811 136</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>0</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt 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 enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt Styrehonorar og AGA	-10 269
Avregning VAV 2021, Bhg Brødfabrikken FUS	-2 541
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 810</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1124/2585 deler i Brødfabrikken Garasjesameie.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2021 i Brødfabrikken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie og utgjør kr 799 545.

Selskapets andel i Brødfabrikken Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2020. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for **fjoråret 2020**.

**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 919 305 835, KUNDENR. 7771**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 092 744	993 265	1 113 000	1 627 000
Ladepunkt		94 578	0	20 000	40 000
Andre inntekter	3	151 900	27 696	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 339 222</b>	<b>1 020 961</b>	<b>1 133 000</b>	<b>1 667 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 191	-8 037	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-51 000	-57 000	-51 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 120	-10 078	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-40 125	-38 995	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-15 120	-5 535	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-435 850	-432 867	-280 000	-410 000
Forsikringer		-26 747	-24 764	-26 500	-29 000
Kommunale avgifter	9	-6 353	0	0	-400 000
Energi/fyring	10	-243 275	-325 004	-300 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-534 507	-277 020	-288 222	-417 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 371 288</b>	<b>-1 179 299</b>	<b>-1 009 222</b>	<b>-1 583 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-32 066</b>	<b>-158 338</b>	<b>123 778</b>	<b>84 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 663	3 146	0	0
Finanskostnader	13	-536	-93	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 127</b>	<b>3 053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-30 939</b>	<b>-155 285</b>	<b>123 778</b>	<b>84 000</b>
<b>Overføringer:</b>					
Fra ex. innbet. boligsameiene					
Se resultatregnskap per avdeling		-174 755	-155 285		

**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 919 305 835, KUNDENR. 7771**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		25 000	1 318
Forskuddsbetalte kostnader		56 637	52 931
Andre kortsiktige fordringer	14	154 296	94 250
Energiavregning		0	167 002
Driftskonto OBOS-banken		554 283	273 785
Sparekonto OBOS-banken		304 798	303 337
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 095 015</b>	<b>892 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 095 015</b>	<b>892 623</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		295 469	326 408
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>295 469</b>	<b>326 408</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 400	15 600
Leverandørgjeld		399 644	277 174
Energiavregning	15	385 502	0
Annen kortsiktig gjeld		0	273 441
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>799 545</b>	<b>566 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 095 015</b>	<b>892 623</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2021

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Bassam Abed Poles Asmaro/s/

Joakim Brobakk Lehn/s/

Trine Skarvang /s/

**NOTE: 15 forts. Kostnader sameiet**

**Resultatregnskapet fra Brødfabrikken Garasjesameie for 2021** splittet opp per avdeling.

**Sum driftsinntekter**/Innkrevd felleskostnader i avdeling BF7771 på **kr 781 706** er kostnaden som fremkommer i boligsameiets resultatregnskap under kostnaden «Kostnader sameiet». I tillegg tilkommer også Garasjesameiets underskudd fra 2020 som kostnad i Boligsameiet.

Dette er summen av beløpet boligsameiet betaler hver måned til garasjesameiet for å dekke vår andel i fellesskapet av drift og vedlikehold.

**Sum driftskostnader** viser andelen av kostnader kanalisert gjennom garasjesameiet som boligsameiet skal dekke på kr 1 247 004. Det viser for lite innbetalt med kr 465 411 fra Sameiet Brødfabrikken.

Resultatet i garasjesameiet viser totalt underskudd på kr 612 896. Garasjesameiet foreslår i sin årsrapport at underskuddene innbetales fra respektive boligsameier.

Det var budsjettert med et overskudd på kr 84 000 i Brødfabrikken garasjesameie i 2021. I årets underskudd på kr 612 896 inngår det høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold og andre driftskostnader. Økning i andre driftskostnader er tilknyttet vaktmestertjenester, kommunale avgifter, investering i ny underfordeler for elbil-ladere, installasjon av varmtvannsmåler og konsulentbistand fra Sintef og CMS Kluge.

For 2022 er det budsjettert med et overskudd på kr 5 544.

## Resultatregnskap Brødfabrikken Garasjesameie 2021:

7771				
BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE				
	GA7771	LB7771	BF7771	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	250 340	201 032	781 612	1 232 984
LADEPUNKT	186 214			186 214
ANDRE INNTEKTER	50 775		94	50 869
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>487 329</b>	<b>201 032</b>	<b>781 706</b>	<b>1 470 067</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-4 169	-613	-3 678	-8 460
STYREHONORAR	-29 568	-4 344	-26 088	-60 000
REVISJONSHONORAR	-4 228	-621	-3 730	-8 579
FORR. FØRERHONORAR	-20 338	-2 988	-17 944	-41 270
KONSULENTHONORAR	-17 587	-19 287	-94 869	-131 744
6601 Drift/vedl. hold bygninger	-46 648			-46 648
6602 Drift/vedl. hold VVS		-32 099	-150 076	-182 175
6603 Drift/vedl. hold elektro	-236 459	-25 812	-125 393	-387 664
6604 Drift/vedl. hold utvendig anl.		-14 257	-66 676	-80 933
6609 Drift/vedl. hold brannsikring	-16 046	-27 767	-139 997	-183 810
6612 Drift/vedl. hold ventilasj. anl.	-3 115	-5 389	-26 176	-34 679
6614 Drift/vedl. hold garasjeanl.	-102 489	-699	-3 397	-106 585
6615 Drift/vedl. hold søppelanlegg		-2 719	-12 711	-15 430
664 Kostnader dugnad	-97	-168	-815	-1 080
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-404 854</b>	<b>-108 910</b>	<b>-525 241</b>	<b>-1 039 005</b>
FORSIKRINGER	-13 702	-2 013	-12 089	-27 804
KOMMUNALE AVGIFTER	-4 667			-4 667
ENERGI / FYRING	-15 675	-61 527	-291 715	-368 917
632 Container	-6 824			-6 824
637 Skadedyrab./soppkontroll	-16 326			-16 326
651 Verktøy og redskap	-6 646	-976	-5 864	-13 486
674 Vaktmestertjenester	-11 558	-19 994	-97 132	-128 684
6741 Vakthold	-13 357	-23 114	-112 269	-148 740
678 Snørydding		-8 065	-37 719	-45 784
6781 Gressklipping		-1 108	-5 180	-6 288
679 Andre fremmede tjenester	-1 223	-2 115	-10 276	-13 614
689 Andre kontorkostnader	-3 944	-396	-2 551	-6 891
691 Telefon, annet	-3 655			-3 655
777 Bank og kortgebyr	-1 465	-110	-659	-2 234
<b>ANDRE DRIFTSKOSTN.</b>	<b>-64 998</b>	<b>-55 878</b>	<b>-271 649</b>	<b>-392 526</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-579 785</b>	<b>-256 181</b>	<b>-1 247 004</b>	<b>-2 082 971</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-92 456</b>	<b>-55 149</b>	<b>-465 298</b>	<b>-612 904</b>
<b>FINANSINNTTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNTTEKTER	164	24	233	421
FINANSKOSTNADER		-67	-346	-412
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>164</b>	<b>-43</b>	<b>-112</b>	<b>9</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-92 293</b>	<b>-55 192</b>	<b>-465 411</b>	<b>-612 896</b>

## **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret følger opp daglig drift og beredskap. Styret mener sameiet må ta i betraktning vår driftssituasjon med lite daglig vaktmesterberedskap m.m. Vår vaktmestertjeneste er til stede noen timer hver tirsdag formiddag. Resten av tiden er det styremedlemmer som passer på og drifter sameiet.

Nå er rutiner og systemer nå på plass, men drift og vedlikehold har økt nå når vi går ut av reklamasjonsperioden og over i vedlikeholdsperiode. Vi må fremdeles forholde oss og samordne hele boligprosjektet med både Brødfabrikken garasjesameie og Sameiet Lille Brødfabrikk, samt en seksjon som er næring, barnehagen FUS.

Styret har også hatt ekstra mye arbeid i forbindelse med beregninger av strøm- og varmeregnskap.

Det siste driftsåret har styret tatt tak i alle uavklarte reklamasjoner på grunn av tidsrammer for foreldelse av reklamasjoner. Det har medført en enorm mengde arbeid. Styret har engasjert CMS Kluge Advokatfirma AS og flere faginstanser som SINTEF og OBOS Prosjekt i denne sammenheng. Det har medført flere møter med både advokatfirmaet og med Bunde Bygg med hver sine respektive advokater og det har vært mange befaringer og håndtering av leverandører som skal utbedre reklamasjonene.

Det er i driftsåret gjennomført ekstraordinære prosjekter i forbindelse med

- kontroll av sikringsskap for kontroll av riktig montering
- kontroll/reparasjon av dørautomatikk
- kontroll og montering av sprinkleranlegg som vi oppdaget at ikke var montert i enkelte seksjoner
- reklamasjoner inkl. befaringer og oppfølginger bl.a. saltutslag, fasadeplater, vannlekkasjer fellesområder/garasje/lyspunkter

Styret forslår med bakgrunn i overnevnte arbeid kr 300.000,- i styregodtgjørelse for 2021/2022 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner styregodtgjørelse på kr 300.000

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Fullmakt til styret for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie

#### Forslagsstiller: styret

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameiet for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken totalt 1124/2585. De 98 garasje plassene utgjør 1274 /2585 og Lille Brødfabrikk har 187/2585 andeler.

Styret i Sameiet Brødfabrikken må gis fullmakt fra årsmøtet til avstemming i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie.

#### Forslag til vedtak:

##### 1) Godkjenning av årsregnskap

Vedtak: Styret gis fullmakt.

##### 2) Vedta styrehonorarer

Vedtak: Styret gis fullmakt.

##### 3) Årsresultatet gjøres opp

Garasjesameiet går med underskudd.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å stemme for at årets resultat fremkommet i resultatregnskapet som et underskudd dekkes ved ekstra innbetaling fra boligsameiene iht. avdelingsregnskapet.

### B) Midlertidig ervervelse av grunn

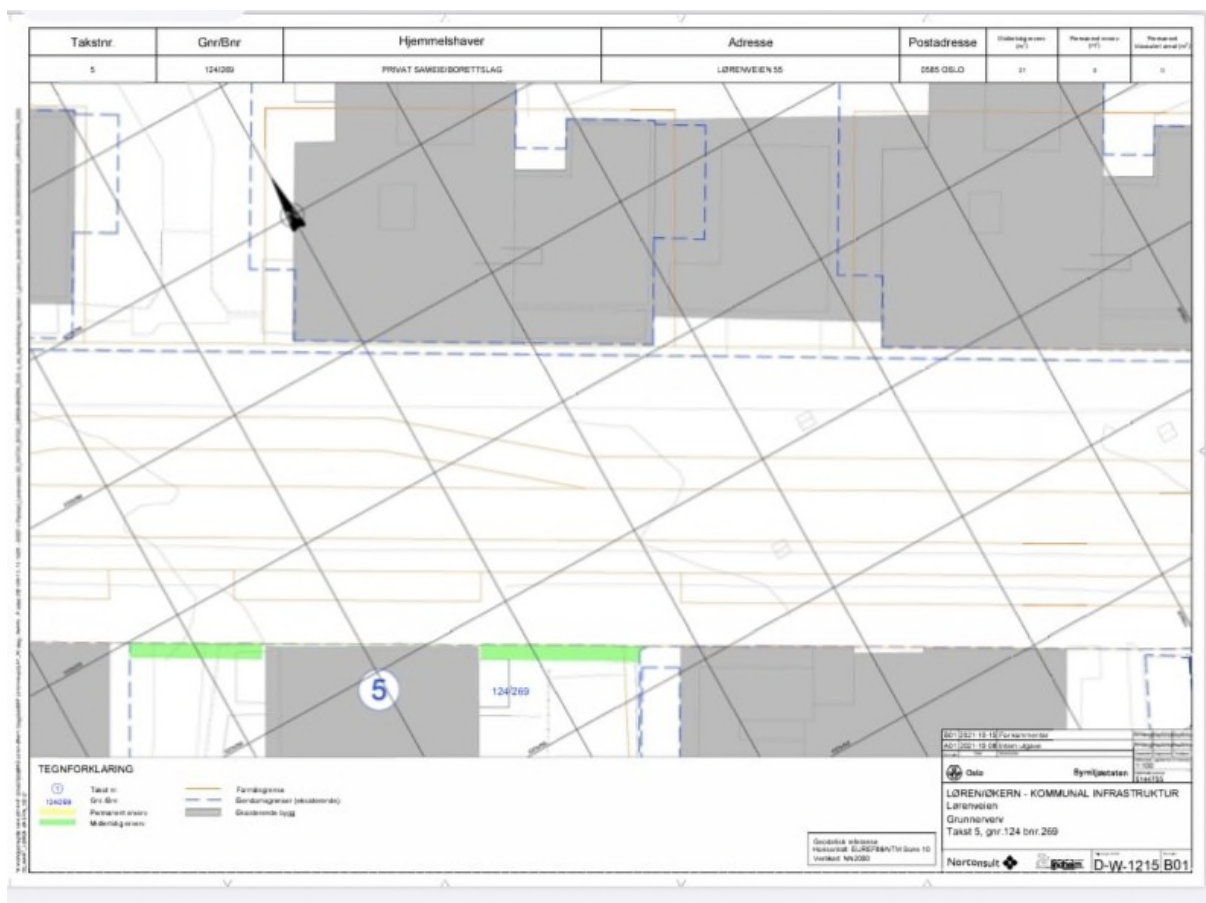
Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3- flertall

#### Saksbeskrivelse:

I forbindelse med vedtak i Oslo kommune om oppgradering av Lørenveien har kommunen behov for midlertidig ta i bruk et areal på ca 21 kvm, markert i grønn farge på ervervskartet. Det midlertidig ervervede arealet vil bli istandsatt til dagens standard etter endt arbeid. Det vil i praksis bety tilsåing av gress, nødvendig planering/påfyll av masser, reetablering av portstolper og porter, gjerder o.l. Som regel oppfører kommunen nye gjerder, tilsvarende eksisterende, i den nye eiendomsgrensen. Der det i dag er plantet hekkvegetasjon/annen vegetasjon langs grensen mot vei, vil det tilrettelegges for planting av ny vegetasjon. For Sameiet Brødfabrikken sin del vil dette berøre området rett ved tomtegrensen langs Lørenveien (nr 53-55) og eventuelt flytting av steinblokker, bom og erstatning av vegetasjon (hvis berørt) som grenser mot Lørenveien.





Arealer for midlertidig erverv kommer ikke til å være sperret for bruk i byggetiden. Adkomst for brannbil og adkomst til garasje skal ved enhver tid holdes åpen, men det kan være midlertidige materialer eller kjøre-plater over grøft f.eks. Nytt fortau som skal bygges skal tilpasses eksisterende private flater (som er markert som midlertidig erverv) og må derfor delvis tas opp og settes tilbake for å få et godt utført grensesnitt.

Arbeidet med Lørenveien er planlagt med oppstart i starten av sommeren. Oslo kommune har opplyst at de til enhver tid skal forholde seg til Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune, FOR-1974-10-09-2, og at kommunen må holde seg innenfor støygrensene som er fastlagt i denne

For å kunne inngå en avtale med Oslo kommune om midlertidig erverv av grunn krever det kvalifisert flertall på årsmøte/ekstraordinært årsmøte jf. eiersl. § 49 bokstav c. Beslutningen om å inngå en avtale om midlertidig erverv av grunnen må derfor treffes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet (kvalifisert flertall), og styret kan kun stå for oppfølgingen av dette, jf. prop 39 L (2016-2017, s. 188). Dette innebærer at det må fremkomme av protokoll fra årsmøte/ekstraordinært årsmøte at flertallskravet er oppfylt, og at flertallet har gitt styret fullmakt til å signere på avtalen med EBY, jf. eiersl. § 53.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret/ v/ styreleder i Sameiet Brødfabrikken fullmakt til å inngå avtale om midlertidig erverv av grunn av ca. 21 m<sup>2</sup> grunn av eiendommen gnr./bnr. 124/269 til oppgradering av Lørenveien ihht. reguleringsplan S-5126 vedtatt 08.09.2021 med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten på vegne av sameiet.

**7 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteens har ikke ferdigstilt valgkomiteens innstilling da det har vist seg vanskelig å finne kandidater. Valgkomiteen jobber videre og innstilling fremlegges på årsmøtet.

I valgkomiteen for Sameiet Brødfabrikken

styret

## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har styrerom i Lørenveien 55 A, 1. etg. Styrerommet har e-post [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no). Egne e-postadresser til diverse funksjoner som HMS ([HMS@brodfabrikken.no](mailto:HMS@brodfabrikken.no)) og garasje ([garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)). Se Sameiet Brødfabrikkens hjemmeside på [www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Dører

Et tips vi har fått av våre leverandører er å holde inne albueåpneren fremfor å trykke den raskt inn – det gir systemet tiden det trenger for å både sende signal til dørpumpen og låsesylinderen.

### Vaktmester

Vaktmestertjenesten ivaretar drift og løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmestertjenesten kontaktes via styret med e-post [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no). Vaktmesteravtalen har en tilkallingsmulighet utenom driftsdagene. NORSK EIENDOMSFORVALTNING AS utfører vaktmestertjenesten på tirsdag formiddag og besørger renhold og andre oppgaver i sameiet gjennom sine underleverandører.

### Renovasjon

Avfallsbrønnene våre blir noen ganger fulle. Avfallskontaineren for restavfall er dimensjonert akkurat stor nok dersom vi pakker sammen restavfallet og kaster all kartong/papir i papirkontaineren. Spesielt ved juletider blir kontainerne våre ekstra fulle av papp og papir. Medlemmer fra styret må stadig trampet sammen i alle avfallskontainerne for å få plass. Vaktmesteren følger det opp ukentlig.

Alle beboere ble spesielt oppfordret til å kaste all papp/pappkartonger som lagres i bodene for å hindre skadedyr.

Vi minner om at det *ikke er lov å sette fra seg papp/papir eller søppel utenfor avfallskontainerne* våre. Står det noe i veien, vil ikke renovasjonsetaten tømme brønnene. Ser du at avfallsbrønnene er fulle, må du oppbevare avfallet ditt hjemme eller ute på verandaen din, og sjekke når neste tømning er.

Gjenbruksstasjonen på Løren er noen få hundre meter fra oss, og tar imot alt som ikke skal kastes i vanlig søppel. Gjenbruksstasjonen har åpent på hverdager. Vi ønsker alle et ryddig og ordentlig sameie, og oppfordrer derfor alle til å bidra for å holde det slik.

Du kan se åpningstider og hva du kan levere til Løren gjenbruksstasjon her:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/oversikt-over-gjenbruksstasjoner/loren-minigjenbruksstasjon/#gref>

Du kan sjekke når neste tømning av avfallskontainerne våre her:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-oggjenvinning/nar-hentesavfallet/?sid=14519&street=L%C3%B8renveien++55>

## Renhold

Styret har inngått avtale om renhold gjennom vår vaktmestertjeneste.

## Uteområder/fellesareal

Styret har inngått tilleggsavtale med Norsk Eiendomsforvaltning om vanning og annet stell av fellesområdene etter behov og på anmodning fra styret.

Vi minner om at hundelufting på fellesareal ikke er tillatt. Det er ikke tillatt med hunder inn på barnehagens uteområde. Hundebæsj må plukkes opp. Dette gjelder også på utearealet til våre naboer i Lørenveien 57-59. Vi har «felles» uteområde mellom blokkene Lv55 og Lv59.

Barnehagens uteareal er sameiets fellesareal utenom barnehagens åpningstid. Illustrasjonen viser den godkjente utomhusplanen med grøntareal for barnehagen, som vil bli opparbeidet våren 2022.

## Dugnad

I mai og august ble det gjennomført flere dugnader i sameiet for å rydde og plante i uteområdet. Styret opplevde dette som et positivt og sosialt tiltak, og det var mange beboere som engasjerte seg i bomiljøet sitt. Vi satser på å gjøre dette til et årlig innslag, som forhåpentligvis vil bidra til styrking av fellesskapet for beboerne på tvers av etasjer, oppganger og bygg. Takk for innsatsen.

## Vinter/snø

Grunnet store mengder snø i vinter har det vært nødvendig å både måke snø, strø og børste av snø ved inngangsdørene våre. Vaktmesteren vår gjør disse oppgavene når han er her, men de resterende dagene må vi gjøre det. Dette kan beboerne gjøre selv, det er ikke en styreoppgave.

Det henger koster ved alle inngangene. Disse kostene er ment til bruk for å koste bort snø og grus ved dørene og foran inngangspartiet. Det lange skaftet kan man bruke hvis man har behov for å endre settingene på dørpumpa (eks. ønsker åpen dør ved inn/ut flytting).

## Parkering

Brødfabrikken garasjesameiet har 98 garasjeplasser som eies av seksjonene.

## Nøkler, skilt og portåpner

Nøkler og postkasseskilt bestilles hos [hms@brodfabrikken.no](mailto:hms@brodfabrikken.no).

Portåpnerbrikke og telefonnr., til åpning av garasjeport bestilles hos [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no).



## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

## 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 og felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte, men ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret ønsker å skape og bevare et trygt og godt bomiljø for alle våre beboere, men er på mange områder avhengig av alle i sameiet. Dette være seg spesielt å forhindre og forebygge bann og det gjelder særlig å holde rømningsveier frie for hindringer. Det er derfor ikke lov å hensette gjenstander i fellesområdene til sameiet uansett etasje (jfr. Forskrift om brannforebygging og Sameiet Brødfabrikken sine vedtekter). Det er også viktig at alle beboere setter seg inn i hvordan brannsvarlingsanlegget fungerer. Sameiet benytter seg av autorisert personell til å utføre vedlikehold, ettersyn og kontroll av fellesinstallasjoner, som gjennomføres en gang i året. Anlegget i leilighetene krever normalt sett ikke ettersyn, da røykvarslerne er selvdiagnostiserende, og melder selv feil til alarmsentralen.

Sameiet tillater bruk av gass- og elektrisk grill på balkong/terrasse, men det er viktig som med all åpen flamme eller elektrisk utstyr, å bruke og plassere det slik det er beregnet og i henhold til forskrift. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs verken i leilighet, bod eller fellesområder. Styret oppfordrer alle til å koble fra alt utstyr etter endt bruk.

Oppfordrer alle beboere til å ta vare på våre fellesområder både inne og ute. Meld fra til styret om skader på fasade eller annet.

Feil og mangler som oppdages av beboere meldes inn til styrets epost for HMS: [HMS@brodfabrikken.no](mailto:HMS@brodfabrikken.no) eventuelt [Styret@brodfabrikken.no](mailto:Styret@brodfabrikken.no).

## 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 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. Dersom tidligere eier har tatt med seg brannslukningsapparatet, må ny eier kjøpe inn nytt apparat.

### **Brannøvelse**

Sameiet har ikke utført brannøvelse i 2021 på grunn av korona-situasjonen. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingssystemet og de sjekker og tester varslingssystemet om det fungerer både i seksjonene og i fellesområdene. FUS har gjennomført egen brannøvelse med barna.

### **Vekter – Securitas**

Sameiet har avtale med Securitas om vekterrunder og om å kunne tilkalle Bomiljøvakten dersom noe oppstår. Bomiljøvakten kan tilkalles når man oppdager uønsket oppførsel, det kan være uvedkommende på fellesareal, festbråk, hasjlukt, eller annen uønsket oppførsel. Bomiljøvakten er inkludert i vår avtale med Securitas og koster ingenting ekstra å tilkalle.

Tlf. til Bomiljøvakten: 229 71 070.

Styret får tilsendt daglige rapporter fra vekterrundene til Securitas.

Styret går jevnlig gjennom garasjen og bodområdene for å se at alt er i orden, i tillegg gjør dette at vi forhåpentligvis kan oppdage forsøk på innbrudd tidlig og handle deretter.

Styret oppfordrer alle beboere til å følge med:

- Ikke lukk opp ytterdører for noen ukjente som vil inn, hverken selgere eller andre.
- Pass på at alle dører fungerer og går i lås.
- Rapporter til styret/HMS med en gang du ser noe.
- Pass på at ingen sniker seg inn gjennom garasjeporten når du kjører ut eller inn.

### **Ladestasjon for El-bil**

Vi har et moderne anlegg for private ladestasjoner i boligsameier. Det er 61 stk. som har fått etablert ladestasjon.

Pris for en ladestasjon er rundt kr. 25 000 - 30 000. Det tar ca. 2-3 uker fra bestilling til ferdig installasjon. Bestilles ved å sende en mail til [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

### **Nettverk**

Styret har installert og kablet trådløst nettverk i garasjen. I hovedsak for å serve ladestasjonene, men garasjeplasseiere kan benytte seg av dette også.

Det er mulig å ringe via WiFi på nyere telefoner, men det må aktiveres fra innstillingene på telefonen.

**SSID:** Brodfabrikken Garasje

**Passord:** BFGarasje2017

### **Oppheng i bodene**

Oppheng av hyller, knekter eller lignende på betongvegg i bodene for oppbevaring tillates etter å ha sendt en mail med forklaring av plassering til styret på

[garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## REGISTRERINGSKJEMA

**Sameiet Brødfabrikken**  
**REGISTRERINGSBLANKETT FOR**  
**ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer/etg:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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 : **Sameiet Brødfabrikken**

**Eierens underskrift og dato:**

.....  
**(Eierens underskrift)**

.....  
**(Dato)**