

Til andelseierne i Brekkelia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 20. mai 2019, kl. 18.00 i Korsvoll menighetshus, Tåsenveien 121.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brekkelia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ETTER ÅRSMØTET BLIR DET BEBOERMØTE

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brekkelia Borettslag avholdes
mandag 20. mai 2019, kl. 18.00 i Korsvoll menighetshus, Tåsenveien 121.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å sette inn vindu i Brekkelia 3A
- B) Forslag om å sette inn vindu i Brekkelia 5E
- C) Søknad om å få dele leilighet i to andeler – andel 244
- D) Søknad om å få dele leilighet i to andeler – andel 62
- E) Forslag fra styret om endring av vedtekten slik at det velges tre styremedlemmer og ett varamedlem.
- F) Forslag fra Jørn Loe om ansettelse av egen vaktmester.
- G) Forslag fra Jørn Loe om ny forretningsfører.
- H) Bestemmelse om ladeplasser til ladbare kjøretøy.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 8.4.2019

Styret i Brekkelia Borettslag

Wonja Eirin Pettersen /s/ Kirsti Teveldal /s/ Christian Høiby /s/
Lars Martin Storaas /s/ Ida Sophia Sveinsson /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wonja Eirin Pettersen	Frysjaveien 10 A
Nestleder	Kirsti Teveldal	Brekkelia 5 E
Styremedlem	Christian Høiby	Frysjaveien 10 B
Styremedlem	Lars Martin Storaas	Brekkelia 3 C
Styremedlem	Ida Sophia Sveinsson	Brekkelia 3 E
Varamedlem	Hege Langvæg	Inkognitogata 31
Varamedlem	Martin Wien	Brekkelia 5 A

Valgkomiteen

Ståle Brendryen	Brekkelia 3 E
Lillian Harnes	Frysjaveien 10 E
Morten Ringsevjen	Brekkelia 5 E

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

Generelle opplysninger om Brekkelia Borettslag

Borettslaget består av 187 andelsleiligheter.

Brekkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946494747, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Brekkelia 3-5 A-E
Frysjaveien 10 A-E

Gårds- og bruksnummer :
59 10

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Brekkelia Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 350 301.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere inntekter fra vaskeri og parkering enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4 956 048

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn forutsatt til varmekabler, ladestasjoner og asfalt på parkeringsplass.

Resultat

Årets resultat på kr 273 339 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) føres ikke i resultatregnskapet og er ikke medregnet i årets resultat.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 2 101 540 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 476 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter mulig gartnerarbeid i sommerhalvåret.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkelia Borettslag.

Lån

Brekkelia Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo m.m. henvises til note 17 til regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Brekkelia Borettslag AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brekkelia Borettslag ALs årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. april 2019
BDO AS



Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 305 918	1 415 019	2 305 918	2 101 539
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		273 339	1 275 086	773 000	990 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 775	0	0	14 000
Endring andel egenkapital i sameie		95 585	-1 753	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-194 103	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-394 075	-382 434	-394 000	-405 000
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-204 379	890 899	379 000	599 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 101 540	2 305 918	2 684 918	2 700 539
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 638 789	2 840 787		
Kortsiktig gjeld		-537 249	-534 869		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 101 540	2 305 918		

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 221 927	5 016 798	5 221 000	5 231 000
Andre inntekter	3	128 374	108 261	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 350 301	5 125 059	5 281 000	5 291 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 213	-26 649	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-193 000	-189 000	-193 000	-199 000
Avskrivninger	14	-14 775	0	0	-14 000
Revisjonshonorar	6	-29 860	-13 772	-14 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-307 000	-303 210	-309 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-22 123	-58 278	-60 000	-30 000
Kontingenter		0	-194	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 240 830	-460 333	-786 000	-476 000
Forsikringer		-251 335	-242 232	-256 000	-256 000
Festeavgift		-111 752	-111 752	-118 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-715 198	-669 284	-715 000	-715 000
Kostnader sameie	20	-104 184	-667	0	0
Energi/fyring		-240 703	-136 708	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-901 884	-723 418	-886 000	-929 000
Andre driftskostnader	10	-796 192	-778 086	-779 000	-835 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 956 048	-3 713 583	-4 363 000	-4 180 000
DRIFTSRESULTAT		394 253	1 411 477	918 000	1 111 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 553	12 383	3 000	6 000
Finanskostnader	12	-138 467	-148 774	-148 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-120 914	-136 391	-145 000	-121 000
ÅRSRESULTAT		273 339	1 275 086	773 000	990 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		273 339	1 275 086		

BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 127 675	1 127 675
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	322 020	417 605
Andre varige driftsmidler	14	422 098	242 770
SUM ANLEGGSMIDLER		1 871 793	1 788 050
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 442	8 905
Kortsiktige fordringer	15	516 434	285 830
Driftskonto OBOS-banken		135 818	603 018
Sparekonto OBOS-banken		1 956 095	1 943 034
SUM OMLØPSMIDLER		2 638 789	2 840 787
SUM EIENDELER		4 510 582	4 628 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 187 * 100	16	18 700	18 600
Udekket tap	16	-1 921 911	-2 195 250
SUM EGENKAPITAL		-1 903 211	-2 176 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 694 443	5 088 518
Borettsinnskudd	18	1 182 100	1 182 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 876 543	6 270 618
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 903	130 503
Leverandørgjeld		438 626	359 719
Påløpte renter		720	12 565
Påløpte avdrag		0	32 082
SUM KORTSIKTIG GJELD		537 249	534 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 510 582	4 628 837

Pantstillelse	19	10 706 100	10 706 100
Garantiansvar	20	41 067	40 227

Oslo, 8.4.2019,

Styret i Brekkelia Borettslag AL

Wonja Eirin Pettersen /s/ Lars Martin Storaas /s/ Christian Høyby /s/

Ida Sophia Sveinsson /s/ Kirsti Teveldal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 309 998
Kabel-tv	888 573
Ekstra kjellerbod	25 200
Eiendomsskatt	256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 224 027

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 221 927

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringskort	45 500
Automatpenger, vaskeri	76 504
Korrigeringer på reskontro	70
Salg av nøkler	4 800
Salg av snøfreser	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	128 374

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 213
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 213

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 2017/2018, og er på kr 193 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 180, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 860.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-22 123
SUM KONSULENTHONORAR	-22 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien AS, varmekabler, ladestasjoner og asfalt på parkeringsplass	-858 309
---	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-858 309
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-20 586
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-40 000
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-12 757
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 351
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 631
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-63 873
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 819
---------------------------------	---------

Kostnader leiligheter, lokaler	-662
--------------------------------	------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-6 845
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 240 830
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-258
---------------	------

Vann- og avløpsavgift	-440 245
-----------------------	----------

Feieavgift	-27 495
------------	---------

Renovasjonsavgift	-247 200
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-715 198
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-64 710
Diverse leiekostnader/leasing	-27 816
Verktøy og redskaper	-8 629
Driftsmateriell	-1 866
Lyspærer og sikringer	-13 680
Vaktmestertjenester	-350 890
Renhold ved firmaer	-174 788
Snørydding/gressklipping	-104 269
Andre fremmede tjenester	-5 904
Kontor- og datarekvisita	-1 301
Kopieringsmaterieill	-186
Trykksaker	-2 830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 201
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 180
Andre kontorkostnader	-823
Telefon, annet	-10 809
Porto	-13 036
Drivstoff biler, maskiner osv.	-537
Gaver	-134
Bank- og kortgebyr	-5 283
Velferdskostnader	-2 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-796 192

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
Andre renteinntekter, garasjelaget	2 479
SUM FINANSINNTEKTER	17 553

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-138 015
Rentekostnader leverandørgjeld	-452
SUM FINANSKOSTNADER	-138 467

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1959		1 127 675
SUM BYGNINGER		1 127 675

Gnr.59/bnr.10

Tomten er festet av Selvaag AS i 99 år fra 1957

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kortautomat			
Kostpris	86 642		
Avskrevet tidligere	-86 641		
			1
Tørkeskap			
Tilgang 2013	116 769		
Avskrevet tidligere	-116 768		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2013	40 294		
Avskrevet tidligere	-40 293		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2014	144 000		
Avskrevet tidligere	-143 999		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2018	65 378		
Avskrevet i år	-7 624		
			57 754
Tørketrommel 2			
Tilgang 2018	128 725		
Avskrevet i år	-7 151		
			121 574
Garasjeanlegg			
Tilgang 1959	242 766		
			242 766
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			422 098
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-14 775

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oppgjør vaskeri, mottatt i 2019, gjelder 2018	9 816
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	506 618
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	516 434

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 16**ANDELSKAPITAL**

Antall andeler i borettslaget har økt fra 186 til 187, og andelskapitalen har økt med kr. 100,- til kr. 18 700,-.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS tidl Obos banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-7 869 626	
Nedbetalt tidligere	2 781 108	
Nedbetalt i år	394 075	
		-4 694 443
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 694 443

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-1 182 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 182 100

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 100
Pantelån	4 694 443
TOTALT	5 876 543

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 127 675
TOTALT	1 127 675

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag og utgjør kr 41 067,-

Selskapets andel i Brekkelia Garasjelag vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Brekkelia Garasjelag er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om å sette inn vindu Brekkelia 3 A

Søknad om innsetting av vindu i Brekkelia 3A

Søker:

Ingrid Sandnes Rønning

Brekkelia 3a

0882 Oslo

Søker med dette om å få tillatelse til å sette inn et vindu i soverommet i Brekkelia 3A på veggen som peker sørover (se plantegning, vindu markert i rødt).

Manglende vindu på soverommet preger luftkvaliteten i svært negativ grad og kan potensielt være farlig i et så lite rom jf. Byggeteknisk forskrift, 2010. For å oppfylle Byggeteknisk forskrift, 2010, § 13-2 (miljø og helse; ventilasjon i boenhet) er det nødvendig å sette inn et vindu i dette rommet. Videre vil et vindu oppfylle krav om forsvarlige rømningsveier, i tillegg til å bli godkjent som et soverom. Et potensielt vindu vil ikke medføre innsyn til andre beboere og arbeidet skal utføres på en så smidig måte at det ikke skal komme andre beboere til bry.

Undertegnede har hatt befaring av kvalifiserte fagfolk fra *AGS Bygg* som kan utføre jobben. Legger ved forslaget fra dem i denne søknaden. Innsetting av vindu er uproblematisk, men krever at kompetente fagfolk søker tillatelse av plan- og bygningsetaten etter en godkjennelse fra Brekkelia Borettslag. Er det asbest i veggen vil dette medføre en ekstrakostnad på kr 10.000 kr. Alle kostnader i forbindelse med innsetting av vindu dekkes av undertegnede.

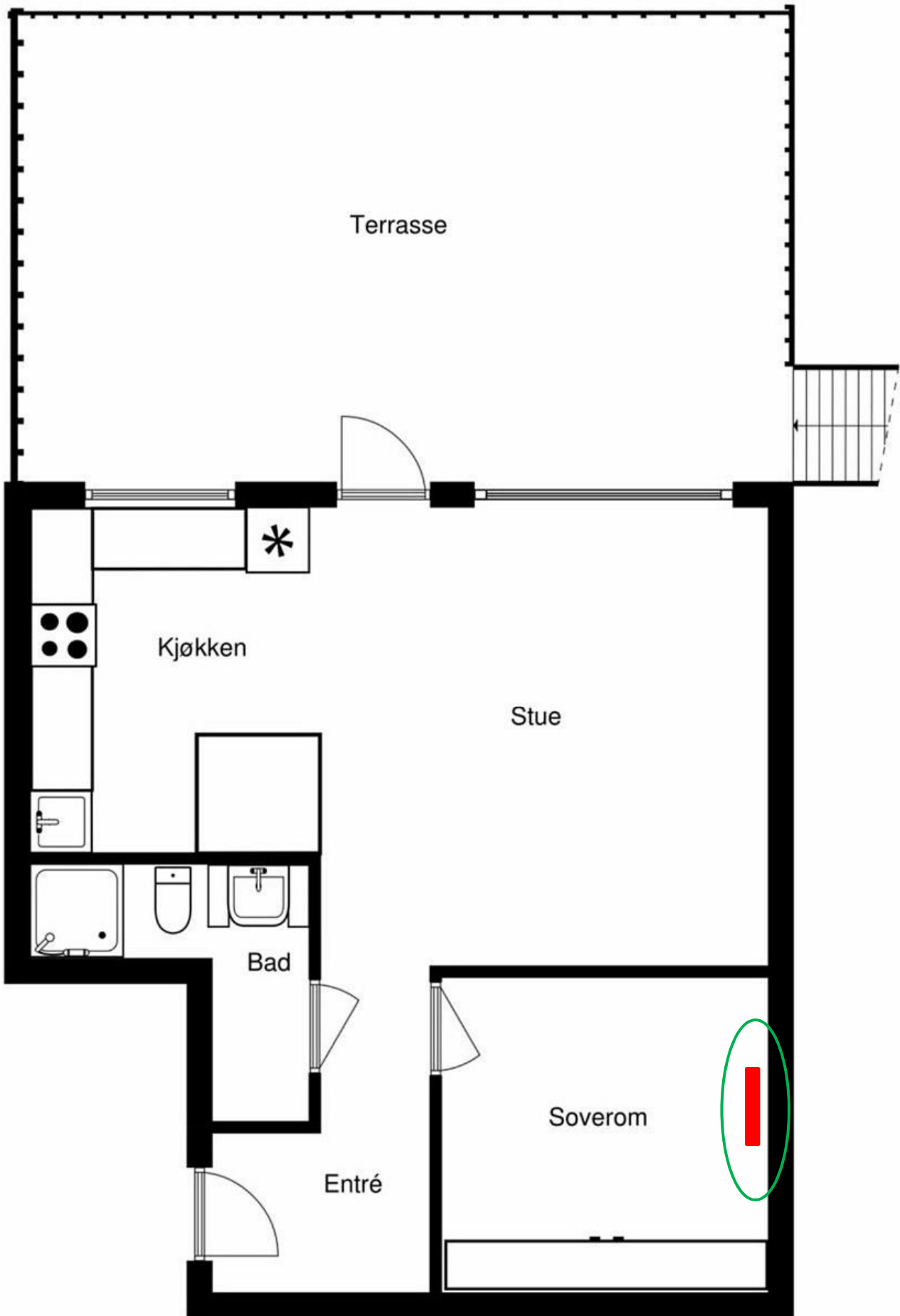
Befaringen er gjort av Jørgen Bjerke i *ASG bygg* og han kan kontaktes på mobil 41 24 15 81 eller Epost: jb@agsbygg.no ved behov.

Ta gjerne kontakt med meg ved flere spørsmål eller mer utfyllende detaljer!

Mvh. Ingrid Sandnes Rønning

Brekkelia 3A

Tlf. 99084333



Plantegning



Ingrid Rønning
Brekkelia 3A
0882 Oslo

Deres ref: J,B Vår ref: LR

20/3-2019

Tilbud: Pris Estimat montering av nytt vindu i yttervegg

Takker for en hyggelig befarung og viser til overnevnt sak.

AGS Bygg AS er et godt etablert firma i Oslo/Akershus regionen og har eksistert siden 2009 og har egne fagarbeidere på Tømmer, Mur, Puss og Flis. Vårt kjerne område er total leveranse innen rehabilitering, nybygg, oppussing av boliger, leiligheter, offentlige bygg og næringsbygg.

AGS Bygg AS har lang erfaring med oppfølging av Slike oppdrag og vil få vår største oppmerksomhet.

Våre saksbehandlere og håndverkere er meget godt drillet med gjennomføring av oppdrag. Vi stiller meget strenge krav til HMS og har alltid sterkt fokus på dette ved alle prosjekter som store som små.

Vi håper med dette at tilbudet er av interesse og ser frem til et hyggelig samarbeid.

Vi har følgende pris estimat på over nevnt sak :

Sum	kr 58.000,- eks mva
25% mva	kr 14.500,-
Total sum ink mva	kr 72.500,-

Estimat gjelder:

Hulltagning i yttervegg for nytt vindu, montering av nytt toppsvings vindu, tetting rundt vindu, montering av listverk på innsiden, tilpasse rundt vindu på utside med blikk, montering av stillas, tildekking avfallshåndtering, rigg drift.

Forbehold:

1. Arbeidstid kl. 07.00-15.30
2. Tiltakshaver betaler nødvendig strøm og vann.
3. Noe støv og støy kan forekomme.
4. Tiltakshaver rydder/tildekker i henhold til avtale for oppstart.
5. Arbeidene drives kontinuerlig uten hindring.
6. Skriftlig bestilling med mail adresse og fødselsdato på bestiller.
7. Tilbudet gyldig i 30 dager.
8. Bedriften er sentral godkjent.
9. Bedriften har godkjent våtroms arbeidere.
10. Tilleggs arbeide honoreres med:

Tømmerer kr 510,- eks mva

Murer/flislegger kr 505,- eks mva

Østre Aker vei 101 0956 Oslo Tlf: 45054598 / 40475987
Org.nr. 998736226 MVA Bank:15032963584
post@agsbygg.no www.agsbygg.no



Maler	kr 505,- eks mva
Rørlegger	kr 875,- eks mva
Elektriker	kr 650,- eks mva
Hjelpe arbeider	kr 450,- eks mva
Prosjektering	kr 750,- eks mva
Påslag Materiell	15%

11. Bedriften har intern-kontroll, HMS og kvalitets kontroll.
12. Forutsetter at mengder er regulerbare.
13. Arbeidene er søknadspliktige til Plan og bygg, ikke medtatt kostnader på dette.
14. Forbehold på asbest i yttervegg. Dette må kontrolleres når vegg plater er fjernet. Det er ikke estimert asbestsanering.
15. Forbehold på eventuelle hindringer i konstruksjonen som man ikke kan se før man har revet.
16. Ikke medtatt eventuelle elektriske arbeider.
17. Ikke medtatt eventuelle malerarbeider.
18. Ikke medtatt eventuelle murer arbeider.
19. Forbehold på mål . Dette må dobbeltkontrolleres før bestilling av vinduer.
20. Forbehold med PCB innhold i materiell (eksisterende vinduer/farlig avfall)
21. Grov rydding medtatt, vask av vinduer og nærliggende flater er ikke medtatt.
22. Må vær tilgjengelig tilkomst for inn transportering av materiell.

Med vennlig hilsen

AGS Bygg AS



Jørgen Bjerke

Østre Aker vei 101 0956 Oslo Tlf: 45054598 / 40475987
 Org.nr. 998736226 MVA Bank:15032963584
 post@agsbygg.no www.agsbygg.no

B) Forslag om å sette inn vindu i Brekkelia 5 E

Fra Anette Hansen som overtar leilighet i 5E 1. juni.

Jeg vil løfte å sette inn et vindu på kortsiden av bygget (endeleiligheten jeg skal flytte inn i)

Med vennlig hilsen
Anette Hansen

Styrets innstilling vedr A) og B): Styret gis fullmakt til å godkjenne tilvarende i endeleiligheter i framtiden. Det forutsettes at andelseiere tar alle kostander ved prosjektet, og ansvar for at arbeidene utføres fagmessig, av godkjente håndverkere og forsvarlig.

C) Søknad om å få dele leilighet i to andeler

Fra: Lillian Harnes

Emne: Ønske om sak til generalforsamling 2019

Jeg ønsker med dette at generalforsamlingen ved Brekkelia borettslag den 20.05.19 behandler mitt forslag om at eksisterende andel nr. 244 deles i to slik de opprinnelig ble bygget.

Jeg kjøpte leiligheten da prisene var svært høye i Oslo, og totalrenoverte da dette viste seg nødvendig. Jeg bor selv i én del av leiligheten og leier ut en halvdel. Jeg ønsker at leiligheten deles opp i to separate andeler, men søker å beholde en andel ved seksjonering. En eventuell deling ser ikke ut til å gi økonomisk gevinst slik prisnivået er nå, men eierskap av andel synes som en sikrere og bedre løsning, også for borettslaget, enn utleie over tid.

Forslag til vedtak: Lillian Harnes får dele sin andel nr. 244 opp i to andeler.

Vennlig hilsen

Lillian Harnes
Frysjaveien 10E, leilighet 182
0883 oslo

Mob: 99512065 / E-post: lillianharnes@gmail.com

D) Søknad om å få dele leilighet i to andeler – andel 62

Fra: Markus Hovdal

Emne: Søknad om å dele opp leilighet nr 20 i Brekkelia 3b

Da søker vi om å kunne få dele opp vår leilighet i 2 boenheter.

Mvh

Stig Markus Hovdal

Styrets innstilling: Dersom dette godkjennes mener styret at deling må gjennomføres innen ett år.

E) Forslag fra styret om endring av vedtekten slik at det velges ett varamedlem i stedet for to som nå.

Det foreslås at vedtektenes 8-1 (1) om styret endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

F) Forslag fra Jørn Loe om ansettelse av egen vaktmester

Mottatt mars 2019

Brekkelia borettslag – Ordinær generalforsamling 2019

Vurderer styret å ansette egen vaktmester? Kan styret fremlegge et regnskap til generalforsamlingen for den eksterne tjenesten kostnadmessig, i forhold til ansettelse av vaktmester? En personlig vaktmester i umiddelbar nærhet kan ha sine fordeler både miljømessig og driftsmessig. Generalforsamlingen kan stemme over saken etter at regnskapet og evalueringen er fremlagt.

Vennlig hilsen, Jørn Loe

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke arbeidsgiveransvar men å benytte et firma til vaktmestertjenesten. Styret er mot forslaget.

G) Forslag fra Jørn Loe om ny forretningsfører.*Mottatt mars 2019*Brekkelia borettslag – Ordinær generalforsamling 2019

Vurderer styret å skifte forretningsfører? Det er viktig at en aktør av slike tjenester ikke blir for dominerende i Korsvoll/Frysja distriktet. Det er like viktig med avstemning, slik at andelsbeboerne kan få større innflytelse i borettslagets drift.

Vennlig hilsen, Jørn Loe

Styrets innstilling: Styret er fornøyd med OBOS og ønsker å fortsette med OBOS som forretningsfører.

H) Forslag til nye bestemmelse i husordensreglene om lading av el-biler.

Lading kan kun skje i henhold til skilting på plassen.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Wonja Pettersen Frysjavn. 10a

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Martin Wien Brekkelia 5b

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kirsti Teveldal Brekkelia 5e

Lars Martin Storaas Brekkelia 3c

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Christian Høiby Frysjavn. 10b

I valgkomiteen for Brekkelia Borettslag

Ståle Brendryen
Lillian Harnes
Morten Ringsevjen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Årsberetning for 2018 Brekkelia Borettslag AL (BBL)

OBOS Eiendomsforvaltning ved Kathrine W. Sie er vår forretningsfører. Vi er godt fornøyd med samarbeidet med henne og hun ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Vi har hatt 9 styremøter i 2018.

Vi vedtok i budsjettet at husleien ikke skulle økes 01.01.2018.

Vi har et aktivt styre hvor alle har hver sine arbeidsoppgaver.

Det er mange henvendelser på e-post og telefon, spesielt fra nye beboere og i forbindelse med oppussing.

Vi har mange engasjerte beboere som kommer med spørsmål, ros og gode forslag.

Det er mange saker å følge opp etter henvendelser fra beboere.

Det kan være klager på støy eller andre ting beboere ikke er fornøyd med.

Styret har hatt mye kontakt beboere det siste året, blant annet fordi vedtekter og husordensregler ikke blir fulgt.

Styret kan nåes på e-post: brekkelia.borettslag@gmail.com eller mobil: 415 72 075

Det er 187 leiligheter i Brekkelia Borettslag. Det har blitt solgt mange leiligheter i borettslaget i 2018, spesielt det siste halvåret.

Brekkelia er et bra sted å bo og det er et populært område.

Vårt største prosjekt i 2018 var veien opp til Frysjaveien 10. Etter vedtak fra generalforsamling 2018, ble det lagt ned varmekabler under parkeringsplassene. Etter mange spørsmål fra beboere om elbilladere, var det praktisk å legge til rette for dette samtidig.

Det er satt opp 9 elbilladere og for tiden er 1 aktivert.

Da det ble gravet til varmekabler, sprakk asfalten på flere steder. Det ble lagt ny asfalt og malt opp nye parkeringsplasser. Det har vært svært arbeidskrevende å følge opp alt dette.

Styret i BBL er opptatt av brannvern. Det gjennomføres årlig kontroll på alle fellesområder og i alle leilighetene fra Norsk Brannvern. Styret arbeidet mye med brannvern på markterrassene i sommer. Vaktmester måtte gå daglige runder for å holde rømningsveiene åpne.

Det skal ikke oppbevares noe på fellesområder, i trappeoppganger eller i kjellere på grunn av brannvern. Unntak i kjelleren er: barnevogner, sykler og rullestoler.

På grunn av brannvern har vi tatt en runde med tetting av hull og reparering av sikringsskap i alle blokkene i 2017. Nå er det beboere selv som må ta ansvar og kostnadene tilknyttet slike utbedringer.

Vi arrangerer dugnader hver vår og høst. Det er stort oppmøte og god stemning. Mange møter opp, jobber effektivt og blir kjent med andre beboere. Det er populært å gå på dugnad i Brekkelia. Vi har flere beboere som ordner med blomster og stell av blomster og planter. Det setter vi stor pris på.

I forbindelse med 17. mai og tenning av julegranen har vi arrangementer sammen med Brekkelia Huseierlag. Det er hyggelig og populært for små og store. Huseierlaget organiserer 17. mai og borettslaget julegranstenning.

Aktiv Areal foretar årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5. I sommerhalvåret har vaktmester jevnlig sjekk av lekeplassen.

I 2018 fikk vi oppsigelse på snøbrøyting ved Arnt Myrvoll. Vi innhentet flere tilbud og bestemte oss for Sverre Bålerud. Det har fungert meget bra.

I hele 2018 har vi kjøpt vaktmestertjenester via ISS. Vi har vaktmester noen timer hver dag.

Styret har jevnlig oppfølging av vaktmestertjenestene. Vi har også brukt mye tid for å følge opp vaktmestertjenesten og ved bytte av vaktmestere fra ISS.

Er det lyspærer / lysrør som har gått, er det noe på vaskerommene som ikke virker, vil du kjøpe en ny nøkkel til utgangsdøren (kr.400), eller har du andre vaktmesterspørsmål, kontakt ham direkte.

Vi ønsker at alle skal ha navneskilt og nummerskilt på postkassene.

Det er etter anbefaling fra politiet.

Har du mistet nummerskiltet du har fått fra styret i postkassen din, MÅ du selv bestille skilt hos www.skiltservice.com Det er et lite skilt som skal settes i den lille lommen til venstre på postkassen din. Nummeret er leilighetsnummeret ditt og det er det samme nummeret som står ute på døren din.

Ønsker du selv å bestille skilt med teksten: " Uadressert reklame? - nei, takk! " kan det bestilles samme sted.

Alle postkasseskilt må du selv sette inn fra innsiden av postkassen din. Alle skilt betales av beboeren.

Det er laget en egen scooterparkering i hjørnet mot Hafslund, ovenfor Brekkelia 3.

Det er et taxi-stopp på parkeringsplassen ovenfor Brekkelia 3. Det er satt opp skilt. Taxi-stoppet brukes om natten for å unngå støy foran blokkene. Eldre og uføre kan selvfølgelig få taxi til døren.

Søppel er et stort problem i borettslaget. Ukentlig må vaktmester flytte på søppel som ikke er kastet på egnet sted. Det tar mye ressurser fra borettslagets felles økonomi.

OBOS prosjekt har gjennomført en undersøkelse av rør i blokkene og levert en tilstandsrapport. Det kan være behov for rehabilitering på sikt. Styret jobber med å undersøke behovet for rehabilitering.

HUSK FØLG MED PÅ OPPSLAG! Der står det viktig informasjon.

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

Brekkelia Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS som kan kontaktes på telefon 922 84 255, mail: vaktmester.brekkelia@gmail.com.

Renhold

Borettslaget har avtale med Konge Rengjøring AS om renhold av fellesarealene. Det er gode rutiner for renhold i Brekkelia Borettslag. Konge Rengjøring har faste tider for vask av trapper, fellesområder, kjellere og vaskerom.

Vaskeri

Vaskekort (og påfylling av vaskekort) selges i Brekkehagen Kiosk i Maridalsveien 348. Kiosken er åpen nesten hver dag. (Kortere åpningstid i ferier). Vaskekortene kan brukes til vaskemaskiner og tørketromler i vaskerommet i kjelleren.

Vi har kjøpt nye tørketromler til alle 3 vaskerommene. Det er nå 2 tørketromler i hvert vaskeri.

Det arbeides med å få til et nytt reservasjons- og betalingssystem.

Parkering

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene i Brekkelia Borettslag.

Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Det har vært et problem med mye feilparkeringer.

Foran blokkene, spesielt Brekkelia 3 og Frysjaveien 10, er det det svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene.

Utenfor Brekkelia 5 er det Oslo Kommune som følger opp parkeringsbestemmelsene.

Til parkeringsplasser selges parkeringskort. For nærmere informasjon om parkering vises til borettslagets husordensregler.

Borettslaget har garasjeplasser gjennom Brekkelia Garasjelag, som leies ut etter ventelister. De som ønsker garasjeplass finner søknadsskjema på brekkelia.com. Fylles ut og sendes brede.bergskaug@gmail.com.

Nøkler/skilt – inngangsparti

Vi har fine inngangspartier vi ønsker å bevare.

Ønsker du nytt skilt på ringeklokken, send en bestilling til styret via e-post. brekkelia.borettslag@gmail.com Vaktmesteren lager skiltet og monterer det gratis for beboere.

Nøkler bestilles fra vaktmester, og koster kr. 400,-.

Vi ber om at beboerne bestiller standard postkasseskilt, hvit plate med svart skrift. 58x94 mm. Dette bestilles i nettbutikk: www.skiltservice.com . Skriv tekst, navn og adresse og merke din postkasse midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Postkasseskilt betales av beboer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646781. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Brekkelia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.get.no. Vi har godt samarbeid med GET og vi jobber videre med at alle beboere skal bli fornøyd. På generalforsamlingen i mai 2017 ble det vedtatt en økning i bredbåndshastigheten. 01.09.2018 ble hastigheten økt til 50/10 Mbps.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Varmekabler under parkeringsplassen i bakken ved Frysjaveien 10 Ladestasjoner til Elbiler Merking av taxistopp To nye tørketromler til alle tre vaskerommene Oppfølging av brannvern på markterrassene
2017	Brannvern. Tetting av hull og reparering av sikringsskap. Ny scooterparkeringsplass Gjerdesikring ved lekeplass Ferdigstillelse av uteplass ved Brekkelia 3
2016	Ny Facebook-side Brekkelia Borettslag Beboere Ny hjemmeside brekkelia.com Uteplassen ved Brekkelia 3 er ferdigstilt Bruk av vipps ved slag av parkeringskort og nøkler Brannvernrunder på alle markterrassene Merking av postkasser og dører Ny bom ved Frysjaveien 10 Fasadevask
2015	Nye brannsikre kjellerdører. Nye utelamper og lys med bevegelsessensor ved alle 3 kjellerinngangene. Varmekabler i bakken ved Frysjaveien 10.
2014	Nye miljøskap, Brekkelia 3.
2013	Nye inngangspartier Nye postkasser til alle. Oppgradering av vaskekjellere.
2011	Nytt Callinganlegg
2009	Vindusrehabilitering
2007	Takrehabilitering.
2006	Ytterdører til bygningene skiftet.
2002	Byttet alle røykvarslere. Inspeksjonsluker for krypkjeller Lufteventiler i kjøkken og stue Nytt beslag lufteventiler tak Høytrykkspytt avløpsrør
2001	Elektriske varemeruller Vask av fasade og maling av vinduer

	Skiftet stoppekraner i alle oppganger Skiftet innvendig og utv. Hovedstoppkran
2000	Innkjøpt brannslukningsapparater.
1999	Varmekabler mellom Frysjava og Brekkelia
1998	Bygget nye søppelboder Fjellrensing Frysjavaen 10
1996	Byttet alle dører inn til leilighetene
1990	Nytt kabelanlegg
1988	Utbedret takene
1986	Skiftet vinduer og ytterpanel
