



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 240
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREKKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948473240

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 114 367	8 059 652
Sum inntekter		8 114 367	8 059 652
Kostnader			
Lønnskostnad		621 668	561 065
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			26 307
Annen driftskostnad		5 891 783	4 552 585
Sum kostnader		6 513 451	5 139 957
Driftsresultat		1 600 915	2 919 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		229 034	156 420
Sum finansinntekter		229 034	156 420
Annen finanskostnad		1 227 429	1 079 033
Sum finanskostnader		1 227 429	1 079 033
Netto finans		-998 395	-922 613
Resultat før skattekostnad		602 520	1 997 083
Årsresultat		602 520	1 997 083
Totalresultat		602 520	1 997 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 520	1 997 083
Sum overføringer og disponeringer		602 520	1 997 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 594 069	21 594 069
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 320 264	1 320 264
Sum varige driftsmidler		22 914 333	22 914 333
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		582 486	209 669
Sum finansielle anleggsmidler		582 486	209 669
Sum anleggsmidler		23 496 818	23 124 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		258 969	251 149
Sum fordringer		259 039	251 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 958	4 599 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 958	4 599 317
Sum omløpsmidler		4 587 997	4 850 465
SUM EIENDELER		28 084 816	27 974 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital		13 600	13 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 917 647	3 315 127
Sum opptjent egenkapital		3 917 647	3 315 127
Sum egenkapital		3 931 247	3 328 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 896 401	21 487 957
Øvrig langsiktig gjeld		2 806 008	2 777 027
Sum annen langsiktig gjeld		23 702 409	24 264 984
Sum langsiktig gjeld		23 702 409	24 264 984
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 612	153 582
Leverandørgjeld		379 637	181 274
Skyldige offentlige avgifter		34 058	19 010
Annen kortsiktig gjeld		30 852	26 890
Sum kortsiktig gjeld		451 160	380 756
Sum gjeld		24 153 569	24 645 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 084 816	27 974 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534584

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 240
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREKKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 948 473 240
BREKKE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 114 367	8 059 652
Sum inntekter		8 114 367	8 059 652
Kostnader			
Lønnskostnad		621 668	561 065
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			26 307
Annen driftskostnad		5 891 783	4 552 585
Sum kostnader		6 513 451	5 139 957
Driftsresultat		1 600 915	2 919 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		229 034	156 420
Sum finansinntekter		229 034	156 420
Annen finanskostnad		1 227 429	1 079 033
Sum finanskostnader		1 227 429	1 079 033
Netto finans		-998 395	-922 613
Resultat før skattekostnad		602 520	1 997 083
Årsresultat		602 520	1 997 083
Totalresultat		602 520	1 997 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		602 520	1 997 083
Sum overføringer og disponeringer		602 520	1 997 083



Annen innskutt egenkapital	13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital	13 600	13 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 917 647	3 315 127
Sum opptjent egenkapital	3 917 647	3 315 127
Sum egenkapital	3 931 247	3 328 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 896 401	21 487 957
Øvrig langsiktig gjeld	2 806 008	2 777 027
Sum annen langsiktig gjeld	23 702 409	24 264 984
Sum langsiktig gjeld	23 702 409	24 264 984
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 612	153 582
Leverandørgjeld	379 637	181 274
Skyldige offentlige avgifter	34 058	19 010
Annen kortsiktig gjeld	30 852	26 890
Sum kortsiktig gjeld	451 160	380 756
Sum gjeld	24 153 569	24 645 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 084 816	27 974 466



Organisasjonsnr: 948 473 240
BREKKE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 96

BREKKE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BREKKE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Styrerrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Forslag om rehabilitering av fasader
9. Forslag om rehabilitering av trappeoppganger
10. Forslag om å åpne for å bruke fellesvaskeriene på søndager
11. Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelkur
12. Forslag om begrensing av parkeringsplasser for store kjøretøy, vedtektsendring
13. Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BREKKE BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker vår rådgiver i OBOS, Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 0096 Brekke Borettslag Revisjonsberetning.pdf
5. 0096 Årsregnskap 2024 Brekke borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295.000. Det betyr en justering på 4 prosent fra 2023. Konsumprisindeksen er anslått til 3,9 i 2024.

Styrets innstilling

Styrets medlemmer er dyktige og samvittighetsfulle legger ned mye tid på oppgaver for borettslaget. Til tross for arbeidet kompenseres med honorar, betyr det likevel at styret jobber dugnad året rundt for å kunne følge opp både vedlikehold og nyutvikling. Fordi vi gjennomfører prosjekter uten ekstern prosjektledelse, sparer vi borettslaget for store summer og bidrar dermed til å holde felleskostnadene nede. Styret bør honoreres for innsatsen sin. Det er stadig færre som vil påta seg styreverv så man kan ikke forvente at arbeidet skal skje på kun på bakgrunn av idealisme.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295.000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6 000 og i tillegg foreslås et ekstra honorar på kr 8000 (4000 x 2) til to av styrets medlemmer som har fulgt opp prosjektet med avfallsstasjoner med befaringer, overvåking av bruk og møter og utvikling av grunnlaget for ny sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 14 000.

Sak 8

Forslag om rehabilitering av fasader

Forslag fremmet av:

Arna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke Mo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har på flere generalforsamlinger (2017, 2018 og 2019) blitt pekt på hvor skitne og stygge mange av fasadene i de ulike blokkene er. Det ble i 1995 gjort pussreparasjoner og maling av fasadene. I 2003 ble det gjennomført etterisolering og ny puss på alle ytterveggene. Det er gått mange år siden disse oppdateringene ble gjennomført. Flere verandaer er nå belagt med grønske og mose på utsiden. Det er på høy tid at ny rehabilitering av fasadene blir satt på dagsordenen.

Styrets innstilling



Saken ligger i styrets egen plan – det er kun snakk om tillit til at styret tar dette i den rekkefølgen man har kapasitet til. Styret påbegynte rengjøring av bygningsfasader i 2022, men ble stoppet av vannrasjonering. Styret har i 2025 igjen igangsatt fasaderengjøring.

Tidsperspektivet i forslaget er ikke gjennomførbart. Styret må innhente tilbud og gjøre ulike vurderinger basert på dette. Ev. også innhente bistand til vurderingene. Leverandører skal avsette tid, andelseiere skal ha informasjon i god tid om det som berører bruk av boliger m.m.

For tiden arbeider styret med å finne leverandør til utskifting av belysning i oppgangene og sykkelparkering. I tillegg til driftsoppgaver har vi ikke kapasitet til ytterligere store oppgaver som går parallelt.

I saken "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet" publisert på Vibbo, 30. mars 2022, står det: "Fasadene på blokkene begynner å preges av grønsopp. De og balkongene trenger vask. Takstein bør sjekkes og likeledes løse steiner i yttertrappene. Trappeoppgangene trenger også til en oppfriskning. Malingen er slitt i trappene. Særlig mellom første og annen etasje. Vi har ikke et konkret tidspunkt, men arbeidet blir satt i gang etter at ny avfallsordning og sykkelparkering er på plass." (Legg ved utskrift av /lenke til "Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet")

<https://vibbo.no/brekke/nyheter/2022-3-30-arbeidet-med-vedlikehold-og-fornyning-av-bygninger-uterommet-og-miljoet>

Styret stiller seg positive til forslaget, men det må gjennomføres i henhold til styrets vedlikeholdsplan. Fasaderehabilitering vil bli gjennomført. Styret ber derfor om at generalforsamlingen avviser detaljstyring i tid, men støtter styrets planlagte gjennomføring.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne foreslår tidsplan for oppstart i løpet av 2025 og med fortløpende informasjon til beboerne. - Innhente tilbud på vask og utbedring - Opsjon på arbeid over flere år? Vi håper at generalforsamlingen støtter forslaget.

Sak 9

Forslag om rehabilitering av trappeopp ganger

Forslag fremmet av:

Anna Bratteberg, Elisabeth Gabrielsen, Birgit Stokke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i 2002 lagt skifer i alle inngangspartiene. Fra 2009 og utover ble de ulike trappeoppgangene malt. I to blokker 21A og B og 7A ble trappene også malt for annen gang. Det har vist seg at denne jobben ikke har vært gjort tilfredsstillende. Det er litt ulikt i de forskjellige blokkene hvor stygge trappene etter hvert er blitt. Førsteintrykket er så lite tiltalende at det vil kunne påvirke et evt salg.

Det kan virke som det eneste holdbare er å legge fliser/skifer slik som i inngangspartiet.

Styrets innstilling

Her viser styret til planen for rehabilitering og fornying og allerede utført arbeid samt videre plan og styrets prioritering.



Styret kan ta innspillet om oppgangene til vurdering, men styret må samlet vurdere løsning med tanke på økonomi, holdbarhet m.m.

Styret er satt til forvaltning av borettslaget og må få mulighet til overordnet å gjøre de ulike avveiningene. Styret må også vurdere sine interne ressurser, hver enkelt oppgave krever tid.

Styret vil legge ut på høring (på Vibbo) ulike varianter til løsning når oppgangene skal pusses opp – og ta tilbakemeldingen med i endelig avgjørelse.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget som det står, men styret tar innspillet med i vurdering når oppgangene skal pusses opp. Det lages en plan i 2026 for hvordan det å legge fliser/skifer i trappene, kan gjennomføres. Styret må selv samlet vurdere løsning med tanke på økonomi, holdbarhet m.m.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne foreslår at det lages en plan i 2025 for hvordan det å legge fliser/skifer i trappene, kan gjennomføres. Vi håper at generalforsamlingen støtter forslaget.

Sak 10

Forslag om å åpne for å bruke fellesvaskeriene på søndager

Forslag fremmet av:

Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A og Ingrid Dørum Haug, 19A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesvaskeriet i 19 bør være mogleg å bruke også på søndagar (slik som på laurdagar). Vi bur i nærmaste leiligheit (rett over, og har aldri hatt problem med støy eller andre ting). I tillegg tenkjer eg at søndagar er ein flott dag der mange har anledning til å vaske. I vår tid, så tenkjer eg at det bør vere ein sjølvsgt moglegheit. Søndagsåpne butikkar osv får heller vere eit større politisk spørsmål som styret skal få sleppe - men moglegheit til å vaske klede på søndagar hadde vore supert.

Bendik Gabriel Huus og Tonje Furset, 19A

For de som er i fulltidsjobb er det ikke nødvendigvis mulig å vaske klær på dagtid i ukedagene. Da gjenstår det kun åtte tidspunkter i løpet av en uke man kan vaske klær på. Det innebærer vanligvis at man må planlegge og booke vasketid mer enn en uke i forkant for å få vasket klær, noe som innebærer at man ikke får brukt vaskemaskinene mer enn annenhver uke. Da kan tre timer være kort, særlig når man også skal vaske gulvet etter seg. En utvidelse av åpningstidene vil gi beboerne langt større fleksibilitet til å vaske klær når det passer og på kortere varsel. Det vil også frigjøre tider for beboere som foretrekker å vaske på andre tidspunkter av døgnet.

Etter hvert har mange beboere vaskemaskin i egne leiligheter, og det er ingen begrensninger for når disse kan benyttes hverken på døgnet eller i løpet av uka. Da mener jeg det er gode argumenter for å tillate bruk også av fellesvaskeriene på søndager, som fortsatt vil kunne rammes inn med tilsvarende tidspunkter som på lørdager.

Etter å ha forhørt meg med andre jeg kjenner som bor i borettslag er det ingen som har så begrensede vasketider som oss, så det kunne eventuelt vært noe å hente inn informasjon om.



Ingrid Dørum Haug, 19A

Styrets innstilling

Styret har gjennomført en kort spørreundersøkelse i to runder blant dem som bor over de tre fellesvaskeriene.

I den første delen av undersøkelsen om spør vi om hvordan de som bor over vaskeriene opplever lyder generelt derfra på lørdagene. Da svarer ingen at det er spesielle klager på plagsom lyd. En beboer sier at morgenen er mest plagsom. Men når vi i andre delen av undersøkelsen spør om hvordan de vil forholde seg til en prøveperiode på seks måneder med søndagsåpent vaskeri, for å evaluere dette som en permanent løsning mellom klokka 12 og 18, er de mer usikre eller uenige eller svarer ikke. Kun én sier ja til en prøveperiode i tillegg til forslagsstillerne som selv bor i boliger over vaskeriet i nr. 19.

På grunn av at det ligger boliger like over våre vaskerier, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer mot forslaget om søndagsåpne vaskerier.

Iht. husordensreglement skal vi "ikke utføre støyende arbeid på lørdager etter kl. 17.00, på søndager og på offisielle høytidsdager." Gjennom en endring ville man både gå bort fra denne strukturen og åpne for generelt mer støy i helgene når folk er hjemme, hvilket ville være uheldig.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ber generalforsamlingen si ja til at borettslaget åpner for å benytte fellesvaskeriene også på søndager.

Sak 11

Forslag om endring av tomtegrunnen for tørkebåser til sykkelskur

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret arbeider med å finne gode forslag til sykkelparkeringer, både i form og plassering. Det er begrensninger på hvor vi kan ha sykkelskur, fordi vi har kabler og rør i bakken som begrenser graving, hvis det skulle bli nødvendig. Tørkebåsene er byggverk vi er vant til, så eventuelle sykkelskur der representerer ikke et nytt innslag på eiendommen. Vi mener gjenbruk av grunnen på ett eller flere steder kan legge til rette for sykkelskur.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å si ja til opsjon til å kunne utrede tørkebåser ved nummer 9, 11, 13 og 15 til sykkelskur, hvis det viser seg at dette er gunstig.

Sak 12

Forslag om begrensning av parkeringsplasser for store kjøretøy, vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Bobiler og biler som er så lange og høye at de sperrer for sikten for andre bilister, skaper farlige trafikksituasjoner.

Styrets innstilling

Våre parkeringsplasser er beregnet på biler av vanlig personbilstørrelse. Biler som hindrer sikt og parkering, kan ikke regne med parkeringsplass i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår et tillegg til 4-5 parkeringsvedtekten: Beboere med bobiler eller andre biler av betydelig størrelse må søke styret om å få parkeringsplass. Parkeringsplass kan ikke garanteres.

Sak 13

Forslag om oppdatering av husordensreglene om vask av oppgangene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene omtaler trappevask som om den fortsatt går på turnus blant naboene i oppgangene.

Om trappevask slik det står:

At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.

Forslag til vedtak

Det som står om trappevask i husordensreglene oppdateres til slik det er i dag: Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f. eks. ved flytting, oppussing eller barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss.

Vedlegg

7. Husordensregler for Brekke borettslag.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Leder (1 år) Karin Johansen (gjenvalg) Frysjaveien 7A

2 Styremedlemmer (1 år)

Andre Nilsson Dannevig (gjenvalg) Frysjaveien 9A

Ulla Søfteland Lie (gjenvalg) Frysjaveien 17B

2 Styremedlemmer (2 år)

Kjetil Olsen Lye (gjenvalg) Frysjaveien 13A

9 av 42



Gro Høghaug(gjenvalg)	Frysjaveien 17B
2 Varamedlemmer (1 år)	
Kristin Lund Bjørset (gjenvalg)	Frysjaveien 11B
Birgit Helene Stokke (gjenvalg)	Frysjaveien 21B

Delegert til Generalforsamlingen i OBOS: Karin Johansen

Vara: Gro Høghaug

Oslo 28.04.2025

I valgkomiteen Brekke Borettslag

Elisabet Gabrielsen og Ingun Moren

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karin Helene Johansen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Gro Høghaug
- Kjetil Olsen Lye

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- André Nilsson Dannevig
- Ulla Søfteland Lie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgit Stokke
- Kristin Bjørset Lund

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karin Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gro Høghaug

Sak 16

Valg av valgkomité

Komiteen består av to medlemmer som er valgt for ett år. Den foreslår styrekandidater som generalforsamlingen skal votere over.

Valgkomiteens primære oppgave er å finne gode kandidater til styrevervene. Arbeidet er derfor svært viktig. Komiteen er ikke underlagt styret.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gerd Helene B. Christiansen
- Ingun Moren



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Styremedlem	Andre Nilsson Dannevig	Frysjaveien 9 A
Styremedlem	Gro Høgghaug	Frysjaveien 17 B
Styremedlem	Kjetil Olsen Lye	Frysjaveien 13 A
Styremedlem	Ulla Søfteland Lie	Frysjaveien 17 B
Varamedlem	Birgit Helene Stokke	Frysjaveien 21 B
Varamedlem	Kristin Lund Bjørset	Frysjaveien 11 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Varadelegert	Gro Høgghaug	Frysjaveien 17 B

Valgkomiteen

Elisabeth Gabrielsen	Frysjaveien 21 A
Ingun Moren	Frysjaveien 9 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i styrerommet med kontortid en tirsdag i måneden mellom kl. 18 og kl. 19. Informasjon om datoer informeres på Vibbo og på oppslag i oppgangene for hvert halvår. Styrerommet har telefon 48150 089, og e-post brekke@styrerommet.no.

Se Brekke Borettslags hjemmeside på Vibbo.no/brekke for ytterligere informasjon. Pålogging ved hjelp av mobiltelefon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brekke Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brekke Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473240, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 59/286 og 287

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1997.



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.

Brekke Borettslag har to ansatte som vaktmestre, en på fast 20% og en på timebasert kontrakt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2024-2025

Styret har vært fulltallig med fem medlemmer i 2024.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter, i tillegg til møter på bestemte saksområder. Det har vært avholdt dugnad på uteområdene med servering av pizza og gløgg- og pepperkakefest da julegrana ble tent.

Kontakt og informasjon

En stor del av styrearbeidet er kontakt med beboere. Vi etterstreber å svare raskt og etterrettelig og følge opp saker som blir tatt opp. I tillegg har vi utstrakt kommunikasjon med vaktmestre, OBOS, offentlige etater og tilbydere av tjenester til borettslaget, noe som er viktig for fremdriften av prosjekter og forvaltningen av borettslaget.

Styret har kontortid i styrerommet en tirsdag i måneden mellom kl. 18.30 og kl.19.30. Informasjon om datoer legges ut på Vibbo og henges som oppslag i oppgangene for hvert halvår.

Stylerommet har telefon 481 50 089, med telefontid tirsdag og torsdag mellom 17.00 og 18.00, og e-post brekke@stylerommet.no.

De fleste henvendelser til styret er kommet på e-post. Det har vært mindre aktivitet på Facebook-gruppa Brekke borettslag og mer på intranettet Vibbo som er styrets prioriterte kanal og der også beboere kan publisere.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Deler av informasjonen er også synlig for meglere og potensielle kjøpere. Se Vibbo.no/brekke for ytterligere informasjon.

Oppslag i oppgangene brukes til langvarig kontaktinformasjon til styret, vaktmestre, tidspunkt for åpen kontortid og utlysning av parkeringsplasser og garasjer.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har retningslinjer for styrearbeid i tråd med kravene som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

I tillegg til det som fins i oversikten over større vedlikeholds- og fornyingsarbeider, har styret arbeidet med andre driftssaker.



Antall solgte boliger i 2024:

Antall andeler solgt/overtatt ny eier: 13

Snittpris per leilighet: kr 4 975 769

Antall solgte boliger i 2025

Antall andeler solgt/overtatt ny eier: 4

Snittpris per leilighet: kr 5 165 000

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er ca. kr 1,2 mill. lavere enn budsjett, primært avvik på drift og vedlikehold samt at energikostnader for fyringsanlegget (andre anlegg) er lavere enn budsjettet).

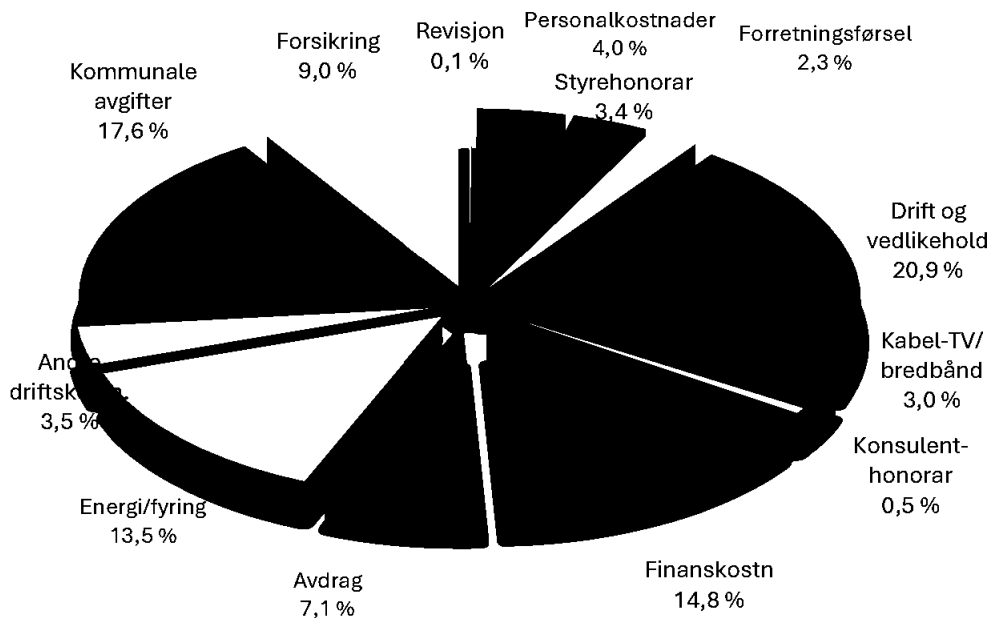
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram 2024





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i budsjettet beregnet kr 2 150 000 til ordinært og større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekke Borettslag.

Lån

Brekke Borettslag har lån i OBOS boligkreditt AS. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente per 21.05.25 på 5,64% og løper fram til 30.12.43.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht informasjon til styret av 30.11.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2025.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Brekke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brekke Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0096-Brekke Borettslag Revisjonsberetning.pdf 18 av 42



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BREKKE BORETTSLAG ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 469 709	3 069 377
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		602 520	1 997 083
Tilbakeføring av avskrivning	16	0	26 307
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-591 556	-618 614
Innsk. øremerk. bankkto		-343 836	-4 443
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-332 872	1 400 333
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 136 837	4 469 709
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 587 997	4 850 465
Kortsiktig gjeld		-451 160	-380 756
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 136 837	4 469 709



BREKKE BORETTSLAG ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 566 331	6 364 586	6 935 000	7 200 000
Garasjer	10	147 600	147 600	0	0
Ladeinntekter EL-bil		33 922	56 491	35 000	35 000
Fyringsanlegg	11	1 185 600	1 310 400	1 185 600	1 186 000
Andre inntekter	3	180 913	180 575	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 114 367	8 059 652	8 355 600	8 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-331 668	-288 065	-350 000	-353 000
Styrehonorar	5	-284 000	-273 000	-284 000	-295 000
Avskrivninger	16	0	-26 307	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	-14 000
Forretningsførerhonorar		-192 025	-182 360	-193 300	-203 000
Konsulenthonorar	7	-42 844	-29 590	-30 000	-80 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 200	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 732 265	-507 139	-2 600 000	-2 150 000
Forsikringer		-748 462	-663 160	-729 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-1 462 162	-1 292 059	-1 460 950	-1 735 000
Garasjer	10	-13 728	-37 585	-35 000	-35 000
Andre anlegg	11	-889 663	-949 595	-1 100 000	-1 100 000
Energi/fyring		-232 116	-226 355	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 149	-241 380	-251 000	-261 000
Andre driftskostnader	12	-289 120	-385 112	-405 000	-423 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 513 451	-5 139 957	-7 747 450	-7 833 000
DRIFTSRESULTAT		1 600 915	2 919 696	608 150	788 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	229 034	156 420	70 000	70 000
Finanskostnader	14	-1 227 429	-1 079 033	-1 264 000	-1 194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-998 395	-922 613	-1 194 000	-1 124 000
ÅRSRESULTAT		602 520	1 997 083	-585 850	-336 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		602 520	1 997 083		



BREKKE BORETTSLAG ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 752 812	20 752 812
Tomt		841 257	841 257
Andre varige driftsmidler	16	1 320 264	1 320 264
Øremerkede bankinnskudd	17	336 288	378
Miljøbankkonto, øremerket		246 197	209 290
SUM ANLEGGSMIDLER		23 496 818	23 124 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		258 969	251 149
Driftskonto OBOS-banken		379 667	1 193 798
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 353
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 708	9 458
Sparekonto OBOS-banken		3 928 583	3 386 707
SUM OMLØPSMIDLER		4 587 997	4 850 465
SUM EIENDELER		28 084 816	27 974 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Opptjent egenkapital		3 917 647	3 315 127
SUM EGENKAPITAL		3 931 247	3 328 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	20 896 401	21 487 957
Borettsinnskudd	19	1 242 400	1 242 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 330 500	1 330 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	233 108	204 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 702 409	24 264 984
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		379 637	181 274
Skyldige offentlige avgifter	21	34 058	19 010
Påløpte renter		6 612	107 595
Påløpte avdrag		0	45 987



Annen kortsiktig gjeld	22	30 852	26 890
SUM KORTSIKTIG GJELD		451 160	380 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 084 816	27 974 466



Pantstillelse	23	26 392 400	26 392 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Brekke Borettslag

Karin Johansen/s/

Andre Nilsson Dannevig/s/

Gro Høghaug/s/

Ulla Søfteland Lie/s/

Kjetil Olsen Lye/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 614 428
Garasje	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 625 228

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-48 097
Garasje	-10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 566 331

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	162 600
Nettinnbetalinger	11 850
Nøkler	6 460
Øvrige inntekter	3
SUM ANDRE INNTEKTER	180 913

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-216 715
Påløpte feriepenger	-30 852
Fri bil, tlf etc.	-5 081
Naturalytelser speilkonto	1 501
Arbeidsgiveravgift	-76 513
AFP-pensjon	-258
Yrkesskadeforsikring	-3 750

SUM PERSONALKOSTNADER **-331 668**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 284 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 844
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR **-42 844**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-338 718
Drift/vedlikehold VVS	-168 561
Drift/vedlikehold elektro	-2 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 189 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 144
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Kostnader dugnader	-4 058

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 732 265**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	2 352
Vann- og avløpsavgift	-1 116 095
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-344 611

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 462 162**



NOTE: 10
GARASJER

IB - RESULTAT PR 31.12.23	489 996
INNETEKTER	
Leieinntekter	158 400
Tomme leieforhold	-10 800
KOSTNADER	
Administrasjon	-4365
Elektrisk energi	-9 363
SUM KOSTNADER GARASJER	-13 728
SUM GARASJER	133 872

UB - RESULTAT PR 31.12.24 **623 868**

Det ble i 2011 tatt opp et lån for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Lånet er refinansiert til et felles lån der garasjene skal dekke 3,87 % av de totale kostnadene, jfr. note 18 og 14.

Avdragene og rentekostnadene tilhørende lånet tilsvarer hhv. kr 22 893 og 47 497.

NOTE: 11
FYRINGSANLEGG

IB - RESULTAT PR. 31.12.23	360 805
INNETEKTER	
Innbetalt a konto	1 185 600
KOSTNADER	
Administrasjon	-11 640
Elektrisk energi	-796 639
Shunt og pumpe Dråpe Entreprenør AS	-68 825
Avtaleservice Varmeteknikk AS	-12 559
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-889 663
RESULTAT	295 937
Overført øremerkede midler	333 102
UB - RESULTAT PR. 31.12.24	323 640

Driften av fyringsanlegget skal finansieres av konto for øremerkede midler. Ved årsslutning skal positivt resultat overføres fra borettslagets driftskonto, og motsatt ved negativt resultat.

Pr 31.12.24 er borettslaget skyldig kr 323 640 til konto for øremerkede midler.

Overføring fra borettslaget iht IB 31.12.2022 av kr 142 628 ble ikke gjennomført, samlet er borettslaget derfor skyldig kr 466 268 til konto for øremerkede midler.

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 456
Driftsmateriell	-3 597
Lyspærer og sikringer	-10 343
Renhold ved firmaer	-186 883
Andre fremmede tjenester	-8 738
Trykksaker	-4 635
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-4 925
Telefon/bredbånd	-1 501
Telefon, annet	-3 820
Porto	-875
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 944
Bilgodtgjørelse	-9 856
Reisekostnader	-4 400
Kontingenter	-1 808
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-4 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-289 120

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	152 610
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 892
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINTEKTER	229 034

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 227 321
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	-1 227 429

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1958	6 954 250
Oppskrevet 1972	546 420
Oppskrevet 2004	7 287 957
Tilgang 1995	5 964 185
SUM BYGNINGER	20 752 812

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.59/bnr.286 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 107.

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper Kubota F1900

Tilgang 2017 161 250

Avskrevet tidligere -138 214

Avskrevet i år -23 035

1

Kopimaskin

Tilgang 1999 39 510

Avskrevet tidligere -39 509

1

Løvsuger

Tilgang 1997 28 290

Avskrevet tidligere -28 289

1

Snøfreser nr. 1

Kostpris 60 875

Avskrevet tidligere -60 874

1

Tilhenger

Tilgang 2014 22 313

Avskrevet tidligere -22 312

1

Traktor

Tilgang 2004 441 440

Avskrevet tidligere -441 439

1

Liten traktor og plenklipper

Tilgang 1992 20 200

Avskrevet tidligere -20 199

1

Tørketrommel

Tilgang 2016 34 375

Avskrevet tidligere -31 103

Avskrevet i år -3 271

1

Tørketrommel

Kostpris 32 706

Avskrevet tidligere -32 705

1

Vaskemaskin

Tilgang 2006 34 488

Avskrevet tidligere -34 487

1

Vaskemaskin nr. 2

Tilgang 2006 38 988

Avskrevet tidligere -38 987



Vaskemaskin nr. 3		1
Kostpris	37 044	
Avskrevet tidligere	-37 043	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	35 138	
Avskrevet tidligere	-35 137	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Innredning		
Kostpris	18 753	
Avskrevet tidligere	-18 752	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2004	28 750	
Tilgang 2010	1 291 500	
		1 320 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 320 264

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 17

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

	-22 341	
Opprinnelig 2019	213	
Økning i 2020	-2 808 018	
Nedbetalt tidligere	3 661 274	
Nedbetalt i år	591 556	
		-20 896
		401
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 896
		401

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -1 242 400

SUM BORETTSINNSKUDD -1 242 400

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter -39 000

Inn- og utbetalinger garasjeinnskudd -1 291 500

Avsetning bomiljøtiltak -233 108

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 563 608

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -20 708

Skyldig arbeidsgiveravgift -13 350

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -34 058

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -30 852

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -30 852

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 242 400

Pantelån 20 896 401

TOTALT 22 138 801

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 20 752 812

Tomt 841 257

TOTALT 21 594 069



Annen informasjon om borettslaget

Treningsrommet i nr. 9 B er åpent.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se deres hjemmeside www.telia.no. I 2022 inngikk vi en ny avtale for bredbånd- og TV-løsning med Telia. Bredbånd dekkes av felleskostnadene. TV-kanaler utover NRK-kanalene bestilles og betales av den enkelte beboer.

Status og videre plan for vedlikehold og fornying i borettslaget

Se oversikten «Arbeidet med vedlikehold og fornying av bygninger, uterommet og miljøet» som ligger på Vibbo.

Ny avfallsløsning er i drift

Arbeidet med å finne en ny avfallsløsning som også tar hensyn til grøntområdene våre, har vært den gjennomgående oppgaven i 2024.

Vaktmester

Vaktmestertjenester blir utført av Jonny Nilsen og Roger Knapper. Styret kan kontaktes når det gjelder drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Vaktmester kan kontaktes på telefon 414 14 008 til Jonny og på telefon 930 27 060 til Roger. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Vi har avtale med Time Out Services om renhold i gangene og matteleie en gang i uka. Avtalen inkluderer vask av gulvet i treningsrommet en gang i måneden og toalettet i velferdsrommet. Det fritar ikke den enkelte fra å rengjøre etter hunder, barn, oppussing osv.

Parkering

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Gjesteparkeringen kan ikke brukes av beboere. Gjesteparkeringen krever fysisk eller digitalt parkeringsbevis, og gjelder for maks 3 døgn. Ved gjesteparkering i inntil 10 døgn, parkering for håndverkeres biler eller andre spesielle forhold, kontakt styret. Det er forbudt å parkere på stikkveiene forbi inngangene. De kan kun brukes til flytting og av- og pålesing. Garasje leies av borettslaget for kr. 300/måneden mot et depositum på kr. 31 500. I tillegg betaler man for nye portåpnere til garasjen når den overtas. Ledig garasje annonseres i oppgangen og på Vibbo, og tildeles etter ansiennitet eller særlige behov.

Det er anlagt **ladestruktur** i alle garasjer og på 43 parkeringsplasser. Styret gjennomfører bytting av parkeringsplasser og garasjeplasser og tildeling av ladeplass etter reglene vi har. Borettslaget har kontrollavtale med P-Service AS. De har kontroll hos oss hele døgnet. Reglene de jobber etter er at dette er et privat område for oss som bor her og våre gjester. Det er bare parkering på oppmerkede plasser. MC/scooter/moped kan parkere på egen parkeringsplass, der det er plass foran eller bak egen bil eller på plass 60 i sommerhalvåret.



Digitalt gjesteparkeringssystem

Borettslaget får brukernavn og passord som styret videreformidler til beboerne. Beboerne får da ansvar for å registrere gjestenes parkering fra gang til gang. Digitalt parkeringssystem brukes parallelt med parkeringskort på papir, så lenge P-service tillater det og styret mener det er hensiktsmessig.

Fellesvaskerier

Det er fellesvaskeriene i nr. 11, 15 og 19. Bruken av vaskeriene er inkludert i felleskostnadene.

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdør og merking av ringeklokke bestilles via styret. Skilt til postkasse bestiller du selv og får utgiften refundert. Se informasjon på Vibbo. Ekstra nøkler til utgangsdøra faktureres i dag med kr 380 pr stk.

Andre tjenester

Borettslaget har et velferdsrom i 7A som kan lånes til sosiale arrangementer som ikke varer lengre enn til klokken 22. Mer informasjon fins på Vibbo.

Dører og callinganlegg

Den enkelte må sette døren i oppgangen på smekking når man har satt døra åpen for barnevogner eller store gjenstander osv. Det er den enkeltes ansvar at oppgangen du bor i, til enhver tid er låst.

Klage på nabobråk

Klage på nabobråk varsles skriftlig til styret via e-post. Styret vil ta dette opp med berørte parter. Det er kun politiet som kan stanse nabobråk mens det pågår.

Vedlikehold av grøntområdene

Gartnertjenester som ble prioritert i 2024 var vedlikehold av all ny-planting og vedlikehold/beskjæring/gjødsling av rhododendronbusker. Front og balkongsidene på blokkene er også blitt holdt i orden. Ugress langs kanter og generell lusing er gjennomført og beskjæring der det har vært behov. I tillegg har vaktmesteren klippet gresset og enkelte beboere plantet og stelt bedene foran egne blokker. Bedet foran 19 B ble totalfornyet i 2021. Vi bruker grønttjenester fra firmaet «Vaktmester Andersen» og fra arborist Wankel.

Tjenesteleiligheten er leid ut.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 89395144. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. 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 på kr.12 000 dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skadedyr

Gjensidige har avtale med Norsk Hussopp Forsikring – når det gjelder skadedyr. Dersom dere har problem med skadedyr, tar dere direkte kontakt med Norsk Hussopp på telefon 22283150. Dekningen gjelder både i fellesområder samt inne i den enkelte leilighet. Hver enkelt beboer bør i tillegg vurdere tilleggsdekning på sin innboforsikring som dekker sanering av innbo/løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av slokkeapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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

HMS handler om gode og sikre arbeidsvaner, klare ansvarsforhold, godt samarbeid og ryddige lokaler. Styret ønsker å prioritere HMS-arbeid og både styret, vaktmester og alle vi som bor her er sentrale i oppfølgingen.

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.

Det er fortsatt viktig at beboere ikke oppbevarer møbler, dekk og sko i trappeoppganger og fellesareal. Felles kjellerareal skal brukes til sykler, leker og barnevogner. Konteinere til rydding av loft og konteiner til miljøskadelig avfall settes ut minimum én gang i året.

Tilfluktsrom i nr. 17 og 21 er tømt for private ting og har fått tilbake sin opprinnelige funksjon. Det er gjennomført brannvernsrunde, og branninstruks henger i alle oppganger.

Radon

Det er målt svært lave konsentrasjoner av radon. Det ble gjort stikkprøver i to boliger på hver side av borettslaget, i hus 7 B og 15 B. Blokk 17 ligger utenfor området hvor det kan være radon. Målingene ble gjort mellom 16. januar og 8. april i 2024. Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, er 100 Bq/m³ (becquerel per



kubikkmeter) grensen for når man burde innføre tiltak for å redusere radonnivåene. Høyest målte verdi hos oss var 12 Bq/m³.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre utover 30 dager i året uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året, så fremt andelseieren har meldt til styret navn på hvem som skal bo midlertidig i boligen, og i hvilket tidsrom overlatingen gjelder.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Balkonginnglassing og Plan- og bygningsetaten

Balkonginnglassing regnes som fasadeendring, og fasadeendringer er søknadspålagt hos Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten vurderer søknader om balkonginnglassing etter om det er en fasadeendring som bidrar til "likt uttrykk", eller om det vil være et "brudd med byggets karakter". Et borettslag kan i tillegg ha interne regler/føringer, og hos oss har vi føringer til innvendige persiener. Det som er innvendig, tar ikke Plan- og bygningsetaten stilling til.

Historikken viser at vi tidligere hadde godkjent et firma som het Balkongfasader AS. De fikk godkjent gjennomføring av balkonginnglassing i vårt borettslag av Plan- og bygningsetaten. Da Balkongfasader AS opphørte, kom Lumon som leverandør i stedet. Estetisk uttrykk og kvalitet som er etablert, må følges også av fremtidige leverandører. Gitt at en annen leverandør kan levere noe som vurderes (av Plan- og bygningsetaten) som "likt uttrykk", kan man velge denne leverandøren. Vi er ikke bundet til å velge Lumon som leverandør for balkonginnglassing.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brekke Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Vår strømlleverandør er Gudbrandsdal Energi AS.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering – historikk

ÅR	HVA	HVOR
2024	Avfallsanlegg	Nedgravd avfallsstasjoner – ved blokk nr. 7, 15 og 19
2024	Energikartlegging	Alle blokker.
2023	Reparasjon av asfalkskader	Ved garasjene og ved innkjørsel foran ett par av blokkene.
2023	Reparasjon og maling av balkongtak i fjerde etasje	I 21A ble et tak reparert og malt. Det andre taket ble malt.
2023	Digitalt parkeringssystem	Gjesteparkeringen
2023	Service på porter, nødlås og motorer	Garasjeportene
2022	Bom er etablert	Blokk nr. 17 inngang C
2022	Ny drenering er lagt	Blokk nr. 15
2022	Vegger og tak er malt og nye sofaer er kjøpt	Velferdsrommet i 7A
2021	Alle de renoverte innertakene er malt	Balkongtakene i fjerde etasje
2021	Renovering av balkongtakene i nr. 7 og 9	Balkongtakene i fjerde etasje
2020 - 2021	Anlagt infrastruktur for ladeplasser	Alle 43 garasjene og 26 uteplasser
2020	Malt trappene i oppgangene	I nr. 7C, 21A og 21B
2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert og undertak er skiftet	I nr. 19A og B, en i 21B og et i 21A
2020	Skiftet strømtavle	Fyringsanlegget
2019 - 2020	Balkongtak i fjerde etasje er reparert, og undertak er skiftet	I nr. 11A, 11B, 13A, 13B, 15A, 15B, 17A, 17B og 17C
2019	Skiftet ut varmtvannsførende rør	Fyringsanlegget
2019	Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene	Belysning i kjellerarealene
2018 - 2019	Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene	Avløpsrør



2018	Kompensasjon fra Oslo kommune etter graving på tomte - fornying av kabler	Rekkverk langs gangstien fra nr. 7
2017 - 2018	Lagt til rette for overgang fra råolje til bio-olje	Fyringsanlegget
2015 - 2015	Nye inngangsdører	Alle blokkene
2013 - 2014	Vindusutskifting	Utskifting av alle vinduer og balkongdører
2013	Nye lekeapparat montert	Lekeplassen ved nr. 17
2011	Rehabilitering. Montering av nye porter. Asfaltering av hovedvei.	Garasjeanlegget
2010	Maling i 7A, 19A og 21A	Oppganger
2009	Maling i 17A, B og C	Oppganger
2009	Vask av alle utvendig	Balkongene
2007	Maling i 9B og 15B	Oppganger
2005	Maling/oppussing	Fellesvaskeriene i 11, 15 og 19
2005	Maling i 13A og 13B	Oppganger
2003	Etterisolering og ny puss av yttervegger	Alle ytterveggene
2003	Utskiftning av loft- og kjellervinduer	Alle blokkene
2003	Beising	Alle vinduer og ytterdører
2002	Lagt skiferfliser	I alle inngangspartiene
2002	Oppussing	Velferdsrommet i 7A
2001	Fullført utskiftning av EL-anlegg	Alle blokkene
2001	Utskiftning av tak	Blokk 15, 17, 19 og 21
2001	Utskiftning av dører	I alle trapperommene
2001	Oppussing/maling	Trappeoppgang i blokk 7B
2001	Rehabilitering	Fyrhuset i blokk 15
2000	Utskiftning av tak	Blokk 7, 9, 11 og 13



2000	Etterisolering	Alle loft
2000	Bredbånd	Utskiftning av antenneanlegget til bredbånd
2000	Utskiftning av vinduer	Alle trapperom
2000	Påbegynt utskiftning	EL-anlegg
2000	Oppussing	Møte-/styrerom i 7B
1999	Oppussing/maling	Trappeoppgang i 7A
1999	Postkasser	Utskiftning i blokk 11, 13, 15, 17.



Husordensreglement for Brekke Borettslag

Slik vil vi bo sammen

BREKKE BORETTSLAG

Formål

Brekke Borettslag skal være et trygt og trivelig sted å bo for alle.

Det betyr både å ta hensyn til hverandre, men også gi rom for aktiviteter som naturlig bør være i et godt bomiljø.

For at det å bo sammen skal bli mest mulig hyggelig og minst mulig konfliktfylt vil vi her legge vekt på følgende:

Ta hensyn til at du deler tak, gulv og vegger med naboene dine

- *Vi skal ikke utføre støyende arbeid:*
 - På hverdager mellom klokka 20:00 og 08:00
 - På lørdager etter kl. 17.00
 - På søndager
 - På offisielle høytidsdager
- *Vi vil ha ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 06.00. Det betyr blant annet at vi ikke skal spille sjenerende høy musikk eller ha sjenerende festing. Ved spesielle anledninger der vi vet at festen avsluttes senere, snakk med naboene eller gi beskjed på forhånd.*
- *Vi skal ta særlig hensyn hvis vi vet at naboer er syke.*
- *Vi skal ikke henge tøy til tørking/lufting ut fra balkonger.*
- *Vi skal av hensyn til brannfaren kun bruke gassgrill eller elektrisk grill ved grilling på balkongene.*

Ta ansvar for fellesskapet gjennom å sørge for

- *At trapperom, kjeller- og loftsganger holdes frie og ryddige.*
- *At trappevask går etter - turnusliste. Dersom vi har skitnet trappen til unormalt mye, f.eks. ved flytting eller ved barneselskap, vil vi vaske trappen etter oss, selv om det ikke er "vår tur". Dersom noen er bortreist eller er syke, vil vi "bytte turnus" eller på annen måte hjelpe hverandre med trappevasken.*
- *Å respektere retningslinjene for dyrehold.*
- *Å ta godt vare på grøntanlegg og lekeplasser.*
- *Å ta godt vare på velferdsrommet, vaskeriene og andre fellesarealer.*
- *Å delta i dugnadsarbeid.*
- *Å lese informasjon fra styret og følge henvisninger som gis.*
- *Å varsle styret eller vaktmester når vi oppdager feil eller mangler.*
- *Ved bruk av avfallsbeholdere på borettslagets eiendom (f.eks. containere eller iSekk) skal de til enhver tid gjeldende brannforskriftene fra Oslo Kommune overholdes. Det forutsettes at plasseringen av avfallsbeholderen ikke utgjør åpenbar brannfare utover det som er beskrevet i brannforskriftene. Plasseringen av en slik avfallsbeholder må ikke være under tak/halvtak, inntil/under vindu- eller ventilasjonsåpning eller på*



Husordensreglement for Brekke Borettslag

overdekket lasterampe. Avstanden fra yttervegg skal være minst 5 meter og avfallsbeholdere skal ikke stå på borettslagets eiendom i mer enn 30 dager.

TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE

Ved tvil avgjøres saken av det til enhver tid sittende styret.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Kan bare foretas av Generalforsamlingen.

I husleiekontrakten finner du andeleiers og borettslagets plikter nærmere beskrevet.

*Vedtatt av Generalforsamlingen i Brekke Borettslag
7.mai 2007, 15.mai. 2018 og 26. mai 2003.*

Sist endret på generalforsamlingen 12. juni 2024



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 96 Selskapsnavn: BREKKE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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