



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 951 169	1 957 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 951 169</b>	<b>1 957 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	142 158	143 772
Annen driftskostnad	3	1 603 637	1 276 878
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 745 795</b>	<b>1 420 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>205 374</b>	<b>537 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 179	18 806
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 179</b>	<b>18 806</b>
Annen finanskostnad		18 217	33 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 217</b>	<b>33 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 038</b>	<b>-14 277</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 336	522 883
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 218	67 262
Sum fordringer		61 218	67 262
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 084	1 467 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 084	1 467 398
Sum omløpsmidler		1 456 302	1 534 660
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 044 092	840 756
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 044 092</b>	<b>840 756</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 044 092</b>	<b>840 756</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		334 986	516 014
Øvrig langsiktig gjeld		3 100	3 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>338 086</b>	<b>519 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>338 086</b>	<b>519 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69	131
Leverandørgjeld		41 001	144 310
Skyldige offentlige avgifter		3 883	3 867
Annen kortsiktig gjeld		29 171	26 483
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 124</b>	<b>174 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>412 210</b>	<b>693 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 767358

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 503 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 951 169	1 957 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 951 169</b>	<b>1 957 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	142 158	143 772
Annen driftskostnad	3	1 603 637	1 276 878
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 745 795</b>	<b>1 420 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>205 374</b>	<b>537 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 179	18 806
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 179</b>	<b>18 806</b>
Annen finanskostnad		18 217	33 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 217</b>	<b>33 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 038</b>	<b>-14 277</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 336	522 883
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 218	67 262
Sum fordringer		61 218	67 262
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 084	1 467 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 084	1 467 398
Sum omløpsmidler		1 456 302	1 534 660
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 044 092	840 756
Sum opptjent egenkapital		1 044 092	840 756



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 044 092</b>	<b>840 756</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	334 986	516 014
Øvrig langsiktig gjeld	3 100	3 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>338 086</b>	<b>519 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>338 086</b>	<b>519 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69	131
Leverandørgjeld	41 001	144 310
Skyldige offentlige avgifter	3 883	3 867
Annen kortsiktig gjeld	29 171	26 483
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 124</b>	<b>174 790</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>412 210</b>	<b>693 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRØKKEHUS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

3

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

3

**Ytelser til andre ledende personer**



Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.06

Note

5

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Brækkehus Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 8. mai 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brækkehus Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 5. mai 2021 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 8. mai 2021 kl. 10:00
- 

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Brækkehus Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5. mai 2021 kl. 10:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 8. mai 2021 kl. 10:00

**Selskapsnummer:** 5305 **Selskapsnavn** Brækkehus Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ove Jan Hundsnes og Birgitte Marie W. Kjelsberg velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Saker til behandling:**

**Oppgradering av dører inn til leilighetene.**

Sakstekst fremgår av innkallingen.

Alternativ 1:

For		Mot	
-----	--	-----	--

Alternativ 2:

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Montasje av brannvarslingsanlegg i sameiet.**

Sakstekst fremgår av innkallingen.

Alternativ 1:

For		Mot	
-----	--	-----	--

Alternativ 2:

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Nedbetaling av fellesgjeld.**

Sakstekst fremgår av innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Innglassing av balkonger**

Sakstekst fremgår av innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Bedring av sikt i avkjøringen fra Kjelsåsveien.**

Sakstekst fremgår av innkallingen.

Alternativ 1:

For		Mot	
-----	--	-----	--

Alternativ 2:

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Fornyelse av soveromsvindu og verandadør**

Sakstekst fremgår av innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
<b>Styreleder</b>	Ove Jan Hundsnes	
<b>Varamedlem</b>	Birgitte Marie W. Kjelsberg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brækkehus Boligsameie. Avstemningen åpner 5. mai kl. 10:00 og lukker 8. mai kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5305>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppgradering av dører inn til leilighetene
6. Montasje av brannvarslingsanlegg i sameiet
7. Nedbetaling av fellesgjeld
8. Innglassing av balkonger
9. Bedring av sikt i avkjøring fra Kjelsåsveien.
10. Fornyelse av soveromsvindu og verandadør
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brækkehus Boligsameie**

Ove Jan Hundsnes

Harald M K Andersen

Tord Vegard Kristiansen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ove Jan Hundsnes og Birgitte Marie W. Kjelsberg er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. årsrapport styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

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

### Generelle opplysninger om Brækkehus Boligsameie

Sameiet består av 62 seksjoner.

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

Kjelsåsveien 188 A + B

Gårds- og bruksnummer :  
59        400

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Brækkehus Boligsameie har en ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Året ble annerledes enn det man forventet ved inngangen til året 2020. Hele samfunnet ble berørt av en pandemi noe som gjorde at ansamling av mange mennesker ble frarådet og i perioder ikke tillatt. Tiltakene påvirket vårens dugnad, og førte til at fellesdugnaden ble erstattet av mindre samlinger med redusert antall.

Årets store oppgave på vedlikeholdssiden var utskifting av alle korridordører. Arbeidet var planlagt ferdig i løpet av våren. Ingenting ble som man forutså, dørene ble forsinket og kvaliteten på arbeidet var ikke tilfredsstillende. Grunnet reklamasjon på det utførte arbeidet ble mye av montasjearbeidet utført på nytt. Dette har ikke ført til ekstra utgifter for sameiet, men medførte en lang anleggsperiode. Leverandør måtte dekke sine ekstra kvalitetskostnader selv, og vi fikk et fradrag på grunn av dagbøter på ca. kr 35.500,-.

Overgang til el-biler er noe som er i vinden for tiden, og denne trenden vil påvirke Brækkehus Boligsameie. Vi har nå montert noen el-bil ladere og dekker for tiden etterspørselen. Kostnader knyttet til dette dekkes gjennom egne leiepriser for disse plassene. Den enkelte leietaker dekker også eget strømforbruk. Det er fortsatt mulighet for utvidelse med noen flere ladeplasser basert på eksisterende infrastruktur. Kapasiteten utvides når behovet oppstår. Sameiet investerer ikke i nye ladeplasser før man har etterspørsel. Etablering av lademulighet for alle parkeringsplasser representerer en betydelig investering som ikke er aktuell i dag.

Det har ikke vært de helt store hendelsene i løpet av året. En fikk utfall av en avtrekksviftene. Årsaken viste seg å være at viften hadde grodd igjen over tid. Rengjøring var det som skulle til før den fungerte igjen.

Av andre ting som styret har vært opptatt med i løpet av året kan nevnes:

- Inspeksjon av tak og utbedring av takgjennomføringer. Etter forsterkning rundt takgjennomføringer forventes ikke behov for utbedring av tak på kort sikt.
- Tilbud på etablering av varmebrønn og varmepumpe for oppvarming av varmtvann er innhentet. Saken vil bli fremmet for årsmøtet når det eventuelt blir aktuelt å investere.
- Man har i flere omganger vært plaget med nedfall ifra trær på naboens eiendom. Sist dette skjedde ble en bil så skadet at den ble kondemnert. Etter avtale med grunneier er trærne som man vurderte til å være farlige felt.
- Korttidsparkering. Styret har etablert et system for korttidsutleie av ledige parkeringsplasser. Ved korttidsutleie får man i praksis ikke fast plass. Ønskes det fast plass må den bestilles som tidligere.

Planen videre.

- Sist vedtektene ble endret ble ansvaret for utvendig vedlikehold tillagt sameiet. Årsaken til endringen var for å være i samsvar med nye retningslinjer for sameier. Praksis i sameiet er at den enkelte har forestått utvendig vedlikehold av sin seksjon ved å male, skifte vindu eller dører etter eget valg. Endringen av vedtekter medfører ikke at den enkelte ikke kan skifte dører og vindu som tidligere, så lenge nytt ikke avviker i utseende med eksisterende.
- En utskifting av dører og vindu representerer en oppgradering av den enkelte enhet ettersom man høyner standard ved en utskifting. Hvor bakgrunnen for utskiftingen er begrunnet med oppgradering ikke pålegg blir det opp til den enkelte sameier å velge om enheten skal oppgraderes.



Styret ser for seg følgende oppgaver fremover, angitt etter prioritet.

- Brannvarslingsanlegg i fellesområdene med mulighet for utvidelse til alle seksjoner senere.
- Oppgradering av dører inn til leilighetene i henhold til styrets forslag
- Energisparing
- Oppussing av fellesareal
- Bytte av internett/tv leverandør til Telia. Dette vil gi omtrent samme tv-kanaler, men med en betydelig oppgradering av internetthastigheten, 50 mbps til alle. Dette vil gi større valgfrihet ut over standard programtilbud til den enkelte, samtidig som prisen forblir den samme som i dag.

### **Brannsikring**

Kravene til brannforebyggende tiltak skjerpes stadig og er noe som sameiet må forholde seg til.

Vi har så langt ikke fått noe pålegg om utbedring, men det er ikke noen grunn til ikke å sette i gang tiltak. Korridordører er nå skiftet og er i henhold til gjeldende krav.

For å oppnå ønsket brannsikring er følgende tiltak aktuelle:

- Utskifting av korridordører (utført i 2020)
- Dører inn til leilighetene som oppfyller dagens krav til brannklasse.
- Brannvarslingsanlegg som dekker fellesareal
- Leilighetene tilkoblet brannvarslingsanlegg.

Styret ser for seg at vi skal oppfylle gjeldende krav til brannsikring i sameie innen 1.1.2025



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 951 169**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold parkering.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 745 795**.

Dette er noe lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr **203 336** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 382 178.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 466 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brækkehus Boligsameie.

### Lån

Brækkehus Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert en økning av felleskostnadene med 5% fra 01.07.21. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Brækkehus Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brækkehus Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 sameiet 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 årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## 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.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 54QVX-8WU8E-2OAWA-8YT57-JKIPA-YQ546



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-08 19:42:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: 54QVX-8WU8E-2OAWA-8VT57-JKIPA-YQ5A6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## 5305 - BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 913 026	1 932 668	2 000 000	1 991 000
Andre inntekter	3	38 143	25 142	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 951 169</b>	<b>1 957 810</b>	<b>2 025 000</b>	<b>2 016 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 158	-43 772	-88 481	-97 675
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 503	-9 350	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 578	-117 180	-125 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-2 959	-8 013	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-574 328	-236 602	-472 000	-466 000
Forsikringer		-111 409	-98 959	-105 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-239 506	-220 501	-240 000	-243 000
Energi/fyring		-162 077	-198 670	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 534	-200 133	-225 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-170 744	-187 471	-199 450	-193 950
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 745 795</b>	<b>-1 420 650</b>	<b>-1 793 931</b>	<b>-1 805 625</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>205 374</b>	<b>537 160</b>	<b>231 069</b>	<b>210 375</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 179	18 806	0	0
Finanskostnader	12	-18 217	-33 083	-20 000	-10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 038</b>	<b>-14 277</b>	<b>-20 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>203 336</b>	<b>522 883</b>	<b>211 069</b>	<b>200 375</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		203 336			



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 604	17 229
Forskuddsførte kostnader		55 614	50 033
Driftskonto OBOS-banken		578 651	1 073 794
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 000	2 000
Sparekonto OBOS-banken		761 120	359 324
Sparekonto OBOS-banken II		53 313	32 280
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 044 092	840 756
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 044 092</b>	<b>840 756</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	334 986	516 014
Annen langsiktig gjeld	14	3 100	3 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>338 086</b>	<b>519 114</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 289	12 745
Leverandørgjeld		41 001	144 310
Skyldige offentlige avgifter	15	3 883	3 867
Påløpte renter		69	131
Garasjeregnskap	16	11 500	11 500
Annen kortsiktig gjeld	17	2 382	2 238
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 124</b>	<b>174 790</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 456 302</b>	<b>1 534 660</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.02.2021,

## STYRET I BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

Ove Jan Hundsnes /s/

Harald M K Andersen /s/

Tord Vegard Kristiansen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Parkeringsleie	81 000
Garasjeleie	100 800
Strøm motorvarmere	21 000
Felleskostnader	1 759 968
Dugnad	37 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 999 968</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-38 142
Garasjeleie	-40 800
Strøm motorvarmere	-8 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 913 026</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	20 850
Korrigeringer på reskontro	51
Utleie	17 242
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 143</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 815
Påløpte feriepenge	-2 382
Fri bolig	-54 000
Naturalytelser speilkonto	54 000
Arbeidsgiveravgift	-20 088
Yrkesskadeforsikring	-1 873
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 158</b>

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 2019/2020, og er på kr	100 000
--	---------

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	9 503
---	-------

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 959
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 959</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-81 858
Drift/vedlikehold VVS	-28 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-398 917
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 774
Kostnader dugnader	-4 200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-574 328</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-165 828
Renovasjonsavgift	-73 678



---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-239 506****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-742
Driftsmateriell	-2 505
Lyspærer og sikringer	-2 500
Renhold ved firmaer	-125 864
Snørydding	-24 933
Andre fremmede tjenester	-142
Trykksaker	-1 742
Andre kontorkostnader	-972
Porto	-3 129
Drivstoff biler, maskiner osv.	-662
Bank- og kortgebyr	-3 303
Konstaterte tap	-4 250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-170 744</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 979
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
Kundeutbytte Gjensidige	13 570
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 179</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-17 617
OBOS-banken	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18 217</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-1 664 108
Nedbetalt tidligere	1 148 094
Nedbetalt i år	181 028
	-334 986

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-334 986****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-3 100
-----------	--------



---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 100</b>
-----------------------------------	---------------

---

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 000
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 883
----------------------------	--------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 883</b>
---	---------------

---

**NOTE: 16****GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-13 750
-----------------	---------

Diverse	2 250
---------	-------

---

<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>-11 500</b>
----------------------------	----------------

---

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 382
-------------	--------

Fakturagebyr	0
--------------	---

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 382</b>
-----------------------------------	---------------

---



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82755118. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brækkehus Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**



Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nye dører i korridorer	
2016	Rørfornyng	
2015	Nye avfallsbrønner	Gammel avfallsjakteløsning er fjernet/tettet igjen og erstattet at nye utvendige avfallsbrønner.
2015	Nytt betalingsanlegg fellesvaskeri	Gammel løsning med myntinnkast er erstattet av system som benytter vaskebrikker for påfylling av penger.
2014	Gavlveggrehabilitering	Rehabilitering av alle utvendige teglvegger, med unntak av sydvegg som ble tatt i 2011. I tillegg ble støttemurer ved B-oppgangen pusset opp.
2013	Utskiftning av dører og postkasser	Hovedinngangsdører i begge oppganger i tillegg til inngangsdør sportsbod. Nye og større postkasser satt inn for alle leiligheter i begge oppganger.
2011	Rehabilitering av gavlveggene	
2010	Asfaltering	Asfaltert hele parkeringsplassen og veier
2010	Fasade	Malt fasade. Murt teglmur på enden av bygget.
2009	Oppgradering av rørsystem og varmtvann	Som følge av lekkasje ble varmtvannsberedere skiftet samt rørstem og hovedstoppekran.
2009	Oppgradering av kabelnett	Kabelnett ble oppgradert da dette ikke var godt nok.
2006	Oppussing oppganger	Oppussing av oppganger, skifte gulvbelegg samt maling av vegger, tak og dører inn til leilighetene ble gjennomført høsten 2006
2005	Oppgradering av treningsrommet	



Sak 5

## **Oppgradering av dører inn til leilighetene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Originale dører inn til leilighetene oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet og bør skiftes.

Styret ser for seg at alle dørene skal være støyreducerende med brannklasse EI30 (B30), innen 1.1.2025. Dører som er skiftet, men ikke oppfyller brannkravene må skiftes uavhengig av om de er gamle eller ikke.

Styret ser ikke for seg at det er aktuelt å ta opp lån for å gjennomføre tiltaket.

Dører skiftes etter søknad fra eier.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler eierne å stemmer for alternativ 2 (åpnes for utskifting av dører for inntil kr 250.000)

### **Forslag til vedtak 1**

Alt. 1

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

### **Forslag til vedtak 2**

Alt. 2

Årsmøtet foreslår å begynne med utskifting av dører etter søknad fra den enkelte sameiet. Det åpnes for å skifte dører for inntil kr 250 000,-



Sak 6

## **Montasje av brannvarslingsanlegg i sameiet**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kravene til brannvarsling skjerpes stadig og dagens løsning med frittstående brannvarslere tilfredsstillende ikke dagens krav. Etterhvert bør det etableres brannvarslingsanlegg som omfatter hele sameiet. Montasje av brannvarslingsanlegg er søknadspliktig til kommunen v/plan og bygg.

En trinnvis utbygging av brannvarslingsanlegg er betinget av godkjenning fra plan og bygg.

### **Styrets innstilling**

Det monteres brannvarslingsanlegg etter alternativ 1. Budsjettpris inntil kr. 350 000,-

### **Forslag til vedtak 1**

Alt. 1

Det monteres brannvarslingsanlegg som omfatter fellesarealer. Sentralen dimensjoneres for, på et senere tidspunkt, å kunne utvides til å omfatte hele bygget inkl. samtlige leiligheter.

### **Forslag til vedtak 2**

Alt. 2

Det monteres brannvarslingsanlegg for hele bygget inkl. alle leiligheter.



Sak 7

## **Nedbetaling av fellesgjeld**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag bra med egenkapital som delvis kan brukes til nedbetaling av fellesgjeld. Det er økonomisk lønnsomt for sameiet å nedbetale gjeld så raskt som mulig. Rentekostnader for lån er vesentlig større enn inntektene for å ha penger i banken.

### **Styrets innstilling**

Forutsatt at årsmøtet ikke vedtar store investeringer ser styret at det er mulighet for en innbetaling restgjelden i sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet ønsker å nedbetale restgjelden på ca. kr 280 000,- dersom det er rom for det.



Sak 8

## **Innglassing av balkonger**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Etter ønske fra enkelte i sameiet har styret sett på alternativ med hensyn til innglassing av balkongene.

Innglassing av balkonger er noe den enkelte sameier må bekoste og av den grunn er det grunn til å anta at ikke alle ønsker å montere det samtidig.

På grunn av at en ikke kan forvente samtidig montasje for alle balkonger er det sett på løsninger som ikke er for markante for at det ikke skal være for stor visuell forskjell mellom balkonger med innglassing og de uten.

Styret anbefaler en løsning med glass uten innramming og hvor kan åpne hele fronten ved å parkere glasset inntil veggen.

I tilfelle en velger å tillate innglassing av balkongene forutsettes det at dette blir likt for hele sameiet, uavhengig av om det monteres nå eller senere. Sameiet organiserer eventuelt montering i 2021 for å få en gunstigst mulig pris. Prisen er stipulert til kr. 25 000,- for en side og 33 000,- for to sider. Prisen påvirkes noe avhengig av hvor mange som ønsker innglassing.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet åpner for innglassing av balkongene. Kostnader til innkjøp og montasje dekkes av den enkelte sameier. Det forutsettes at alle som ønsker innglassing velger visuelt identisk innglassing. Det forutsettes at nødvendig tillatelse gis av myndighetene.

Sak 9

### **Bedring av sikt i avkjøring fra Kjelsåsveien.**

**Forslag fremmet av:** Ragnhild Rønning

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag om montasje av "trafikkspeil" i avkjøring fra Kjelsåsveien.

Det er uoversiktlig når en skal kjøre ut fra parkeringsplassen mot Kjelsåsveien. Dette er spesielt et problem i sommerhalvåret med blad på trærne men kan også være ett problem om vinteren når det er mye snø.

Trafikken i Kjelsåsveien er økende og forventes å øke mye fremover på grunn av utbygging i området.

Det var tidligere ett trafikkspeil foran innkjøringen til Kjelsåsveien 188 som ble demontert for noen år siden uten at nåværende styre kjenner årsaken til at speilet ble fjernet. Det har kommet bebyggelse på motsatt side av vegen og myndighetene har blitt strengere med hensyn til private skilt og annet utstyr langs vegen.

Nabo mot Maridalsvegen har fjernet en del trær så sikten er bedre enn den var og det kan være mulig å få fjernet mer som står i siktelinjen uten at dette så langt er tatt opp med nabo.

Det forventes innsigelse fra nabo som vil få eventuelt trafikkspeil foran huset sitt. Sameiet pådrar seg også kostnad for vedlikehold av speilet.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at man stemmer mot forslag om trafikkspeil (alt. 1) og at sameiet heller ser på andre løsninger for å bedre sikten.

#### **Forslag til vedtak 1**

Alt. 1

Sameiet søker om tillatelse til montasje av sladrespeil for bedre og sikrere utkjøring fra eiendommen.

#### **Forslag til vedtak 2**

Alt. 2

Sameiet prøver å forbedre siktforholdene uten montasje av trafikkspeil.



Sak 10

## **Fornyelse av soveromsvindu og verandadør**

**Forslag fremmet av:** Petter Erichsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er høy alder og lav kvalitet på vindu på soverom samt dør ut mot veranda. Vindu og dør er av eldre kvalitet og lekker mye varme på vinteren. Sameiets ansvar er vinduer og dører som er defekte, og ikke kan tilskrives manglende vedlikehold av den enkelte eier i henhold til eiers plikter til vedlikeholdsplikt.

En utskifting representerer en oppgradering og styret kan se at dette er ønskelig for den enkelte, men kan ikke se at dette er noe som sameiet bør prioritere på kort sikt.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget forutsatt att kostnader dekkes i sin helhet av eier. Ved mer enn 10 interesserte seksjonseiere innhenter styret tilbud på arbeidet og koordinerer utskiftningsprosessen. Kostnadene dekkes av seksjonseiere og faktureres direkte av entreprenør.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet anmoder styret om å innhente tilbud på utskifting av vindu til soverom samt dør ut mot balkong. Kostnader til tiltaket dekkes i sin helhet av eier av leiligheten.



Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Ove Jan Hundsnes**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Birgitte Marie W. Kjelsberg**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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