



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 804 732  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRAGEVEIEN 3  
Forretningsadresse: v/Advokatfirmaet Røer ANS  
Frognerveien 10  
0257 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: Espen Dronsett  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

### 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, 03.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		961 134	1 072 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>961 134</b>	<b>1 072 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		722 966	937 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>722 966</b>	<b>937 514</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 168</b>	<b>135 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		10 087	9 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 087</b>	<b>9 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 087</b>	<b>9 384</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>248 255</b>	<b>144 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>248 255</b>	<b>144 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 255	144 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>248 255</b>	<b>144 604</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 983	4 491
Andre fordringer		105 748	66 500
Sum fordringer		134 731	70 991
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 079	375 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 079	375 184
Sum omløpsmidler		658 810	446 175
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 810</b>	<b>446 175</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		635 186	386 930
Sum opptjent egenkapital		635 186	386 930
Sum egenkapital		635 186	386 930
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 685	55 949
Annen kortsiktig gjeld		2 939	3 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 624</b>	<b>59 245</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 624</b>	<b>59 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>658 810</b>	<b>446 175</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 687583

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 804 732  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRAGEVEIEN 3  
Forretningsadresse: v/Advokatfirmaet Røer ANS  
Frognerveien 10  
0257 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: Espen Dronsett  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

#### 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, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 976 804 732  
SAMEIET BRAGEVEIEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		961 134	1 072 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>961 134</b>	<b>1 072 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		722 966	937 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>722 966</b>	<b>937 514</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 168</b>	<b>135 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		10 087	9 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 087</b>	<b>9 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 087</b>	<b>9 384</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>248 255</b>	<b>144 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>248 255</b>	<b>144 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 255	144 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>248 255</b>	<b>144 604</b>



Organisasjonsnr: 976 804 732  
SAMEIET BRAGEVEIEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 983	4 491
Andre fordringer		105 748	66 500
Sum fordringer		134 731	70 991
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 079	375 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 079	375 184
Sum omløpsmidler		658 810	446 175
SUM EIENDELER		658 810	446 175
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		635 186	386 930
Sum opptjent egenkapital		635 186	386 930
Sum egenkapital		635 186	386 930
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 685	55 949
Annen kortsiktig gjeld		2 939	3 296
Sum kortsiktig gjeld		23 624	59 245
Sum gjeld		23 624	59 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 810	446 175



Organisasjonsnr: 976 804 732  
SAMEIET BRAGEVEIEN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

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.



## Til årsmøtet i Sameiet Brageveien 3

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Brageveien 3 som viser et overskudd på kr 248.255. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Statsautorisert revisor

Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22  
1914 Ytre Enebakk  
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06

E-post: [hesjo@online.no](mailto:hesjo@online.no)

Medlem av Den norske Revisorforening

Side 1 av 2






### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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>

Ytre Enebakk, 24. mars 2025

  
Helene Sundelin Johansen  
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor  
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22  
1914 Ytre Enebakk  
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06  
E-post: [hesjo@online.no](mailto:hesjo@online.no)  
Medlem av Den norske Revisorforening

Side 2 av 2





## SAMEIET BRAGEVEIEN 3

### Styrets årsberetning 2024

Etter årsmøtet 18. april 2024 har styret i sameiet Brageveien 3 bestått av:

Espen Dronsett, Vidars gate 15	- gjenvalgt i 2024	- styreleder
Christina Hildonen, Brageveien 3A	- gjenvalgt i 2024	- styremedlem
Dagfinn Kristiansen, Brageveien 3A	- gjenvalgt i 2024	- styremedlem
Tuva Rosenvold, Vidars gate 15	- gjenvalgt i 2024	- varamedlem
Rudi Mikalsen, Brageveien 3A	- gjenvalgt i 2024	- varamedlem

Forretningsfører er Advokatfirmaet Røer ANS v/ advokat Torstein Burkeland. Advokat Burkeland også sameiets autoriserte regnskapsfører. Regnskapet revideres av statsautorisert revisor Helene S. Johansen. Sameiet har ingen ansatte.

Det er gjennomført to styremøter siden årsmøtet i fjor. I tillegg til å avholde fysiske styremøter kommuniserer styremedlemmene seg imellom per e-post, telefonsamtaler og SMS. Videre er det etter behov kontakt mellom styret og forretningsfører. Andelen kvinner i styret er 1/3 eller 2/5 når varamedlemmer telles med. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø.

#### DAGLIG DRIFT AV GÅRDEN

Husordensreglene skal overleveres alle som flytter inn, også leietakere. Her har seksjonseiere som ikke selv bor i gården ansvar for å ivareta dette. Styret henstiller om at seksjonseierne sørger for navneskilt for leietakerne på inngangsdørene. Fremleide leiligheter bør i tillegg ha navnet til seksjonseier. Styret gjentar tidligere henstillinger og ber vennligst om at dette blir ivaretatt der det måtte være behov for det.

Forretningsfører skal til enhver tid ha informasjon om hvem som bor i de leilighetene som er fremleid. Det er eier som er ansvarlig for å informere forretningsfører om dette.

Lampene i baktrappene er tilkoblet lyssensor i bakgård og det er automatisk tenning og slukking av lyset. Lampene på loftet og i kjeller er utstyrt med bevegelsessensor. Det er bare de lampene som detekterer bevegelse som vil skru seg på. Det er viktig at lysbryterne står på hele tiden.

Restavfall i området rundt søppelkassene er avfall som ikke skal henges der. Som tidligere minner styret om at gamle møbler, annet inventar eller «løsøre» ikke må etterlates ved eller rundt søppelkassene. Gjenstander med omfang/størrelse som ikke går i søppeldunkene må kjøres bort, evt. kastes når det er container tilgjengelig. Beboerne må selv foreta fjerning av slike gjenstander eller avtale transport med vaktmester. Fjerning og transport må hver enkelt leietaker betale for selv.

Dessuten må papp som skal kastes som papiravfall brettes sammen og legges i avfallskassen for papir. Pappdunken tømmes én gang per uke og styret ber alle brukere om å slå sammen kartonger og esker før de kastes da pappdunken ofte er full.



Alt søppel eller materiale som har for stort volum for søppelkassene skal ikke legges igjen utenfor disse. Den enkelte beboer må selv sørge for å kaste spesialavfall på miljøstasjonene og i returglassbeholder. Informasjon om nærmeste miljøstasjon og returglassbeholder henger på oppslagstavle i oppgangene.

Som et ledd i arbeidet med å spare penger har styret i 2024 justert intervallene for tømming av søppel (gjelder ikke beholder for papp/papir). Sameiet hadde tidligere søppeltømming tre ganger per uke; mandag, onsdag og fredag. Vi besluttet i fjor å gå ned til to tømminger per uke. Dette innebærer at restavfallet tømmes på mandager og fredager. Dette tiltaket gir en besparelse på ca. kroner 16 000,- per år. Det er mulig å spare ytterlige kostnader ved å gå over til større dunker og kun ha én tømming per uke. Styret vil holde øye med fyllingsgraden og evt. komme tilbake med gjennomføring av nevnte tiltak dersom dette anses som forsvarlig.

Store gjenstander som skal kastes må den enkelte beboer eventuelt oppbevare i egen bod i påvente av tilgang til container - som også i 2025 vil være tilgjengelig i forbindelse med årets dugnad.

**Dato for dugnad i 2025 er fastsatt til onsdag 14. mai kl. 18:00.**

Utover det ovennevnte henvises til nettsiden til Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo kommune når det gjelder informasjon om avfallshåndtering.

Styret minner som tidligere om at det ikke er anledning til å sette fra seg gjenstander, søppel eller restavfall i fellesområder som trappeganger, baktrapper, kjeller/loft eller i bakgården. I denne sammenheng minner styret også ved denne anledning om at gjenstander som oppbevares i fellesområder vil bli kastet, enten på dugnader eller på andre tidspunkter. Det er viktig å være klar over at trappene er rømningsvei i tilfelle brann og det skal derfor ikke oppbevares noe der som kan være til hinder for at rømningsveiene kan benyttes som forutsatt.

Styret gjør dessuten oppmerksom på at det ikke er anledning til å oppbevare propangass eller annet brannfarlig materiale i egen bod.

I tillegg til renovasjon har styret også vurdert tiltak for å redusere kostnaden sameiet har knyttet til vann og avløp. Vi har besluttet å installere vannmåler på hovedinntaket i gården. Dette kan potensielt gi en veldig stor besparelse på vann- og avløpsavgiften. Kommunen har allerede varslet en økning i denne avgiften på 20% og vi håper at nevnte tiltak kan bidra til at vi «motvirker» avgiftsøkningen. Styret ber derfor alle beboere om å tenke på eget vannforbruk og ikke la vannet renne utover det som er strengt nødvendig. I tillegg ber vi alle eiere/beboere om å sjekke om kraner eller toaletter drypper/renner og sørge for utbedring dersom dette er nødvendig..

## HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med etterlevelse av bestemmelser i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha et internkontrollsystem. Dette



omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekekasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning.

Ved brann- eller røykutvikling i sameiet er det tidligere etablert SMS-varsling til et antall personer som bor i gården, i tillegg til vaktmester.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I 2023 ble det foretatt en såkalt «El-sjekk». Avvik som ble oppdaget i denne sammenheng ble utbedret og lukket i 2024.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet, er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker oppmerksom på det ansvaret de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Sameiet har fortsatt avtale med Brannservice Østlandet AS og dette firmaet sørger for årlig ettersyn av slukkeutstyr og brannvarslingsanlegget i fellesarealene. Det er 6 stk. brannslukkere, 2 stk. manuelle meldere, 2 stk. betjeningspanel, 12 stk. røykdetektorer og 6 stk. sirener i sameiets fellesarealer fordelt på oppgang A og oppgang B. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslange i alle seksjonene. Alternativt kan det være installert brannslukningsapparat i stedet for brannslange.

Beboerne har også i 2024 fått tilbud om nye røykvarslere eller batterier for røykvarslere de allerede har.

Eier/beboer av seksjonen har ansvaret for at nevnte utstyr er installert og fungerer tilfredsstillende. Eier har også ansvaret for at det elektriske anlegget i seksjonen er i henhold til forskriftene.

Styret har som vanlig hatt en gjennomgang av status innen HMS i fellesarealene. Dette er en rutine som må følges opp årlig av det til enhver tid sittende styret. Resultatet av gjennomgangen viser at status er tilfredsstillende. Oppfølging av enkelte punkter fant sted på den årlige dugnaden.

## **VEDLIKEHOLD**

### **Avtaler og forsikring**

Det daglige vedlikeholdet ble inntil 1. mars 2025 utført av Ren Service AS. Fra denne datoen ble kundeforholdet overført til Rene Bygårder AS. Dette er et firma i samme konsern som Ren Service AS og dette skiftet skal ikke innebære noen endringer i leveransen til sameiet Brageveien 3. Vaktmesterfirmaet utfører ulike oppgaver etter nærmere avtale og har ansvaret for vasking av trapper og oppganger, snørydding og div. utendørs vedlikehold. Styreleder har gjennom det siste året hatt den daglige kontakten med Ren Service AS og har etter behov formidlet oppgaver utover det som er avtalefestet.

Sameiet har tidligere inngått avtale med Alliero for fjerning av grafitti og denne avtaler løper fortsatt.



Sameiet Brageveien 3 har sin forsikring i Gjensidige Forsikring med polise nr. 53417272 og forsikringen løper med ett års fornyelse fra mai hvert år.

*Bestilling av nøkler vil som tidligere ivaretas av Christina Hildonen i Brageveien 3A, tlf. 922 09 487.*

## **Vedlikeholdsbehov i sameiet, utførte og planlagte tiltak**

Som redegjort for i tidligere årsberetninger fikk styret i 2018 gjennomført en totalvurdering av den tekniske tilstanden i gården. Hensikten med gjennomgangen var å etablere en generell og overordnet vurdering av hele bygningen og med utgangspunkt i dette kartlegge behovet for nødvendig vedlikehold, reparasjoner og utbedringer. Vurderingen omfattet yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg (VVS og elektro).

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å gjennomføre oppussing av fasaden. Styret har på styremøte i februar 2025 vurdert når dette tiltaket kan og bør gjennomføres. Ut fra tilgjengelig sameierkapital og behov for utbedring av innvendige avløpsrør (se nærmere omtale under forslag til budsjett for 2025) har styret konkludert med at oppussing av fasaden i gården utsettes til tidligst i 2026. Styret har besluttet å innhente tilbud på oppgradering av fasaden i inneværende år for dermed kunne vurdere og planlegge hvordan fasadeoppussingen kan gjennomføres, herunder hvordan tiltaket kan finansieres. Styret ser for seg at denne saken kommer på agendaen i årsmøtet våren 2026. I årsmøtet neste år vil det også være naturlig å involvere eierne i diskusjoner og beslutning rundt valg av farge for fasaden.

Utover nevnte tiltak for utbedring av avløpsrør er det ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i inneværende år. Mindre og løpende vedlikehold vil bli gjennomført som tidligere. I budsjettet for 2025 er det som tidligere satt av kroner 125 000 til dette.

## **STYRESAMMENSETNING**

Samtlige ordinære medlemmer i styret tar gjenvalg. Rudi Mikalsen, Brageveien 3A, og Tuva Rosenvold, Vidars gate 15, sier seg villig til å fortsette som varamedlemmer i styret.

## **SAMEIETS REGNSKAP FOR 2024**

Sameiets virksomhet er drift av sameiet Brageveien 3. Regnskapet og denne årsberetning bygger på forutsetningene om fortsatt drift av sameiet. Sameiets drift skjer i Oslo. Sameiet driver ingen virksomhet som forurenser det ytre eller indre miljø. På det ordinære årsmøtet 18. april 2024 ble det vedtatt å øke husleiebetalingene med 5 % fra 1. juli samme år.

Driftsinntektene i 2024 ble kroner 961 134 og driftskostnadene utgjorde kroner 722 966. Dette ga et driftsmessig overskudd på kroner 238 177.

I note 1, 2 og 3 til resultatregnskapet fremkommer mer detaljert oppstilling av de kostnadspostene som omfatter vedlikehold, diverse kostnader og forretningsførerhonorar.

Når det tas hensyn til finansinntekter (kundeutbytte i Gjensidige) på kroner 10 087 viser regnskapet for 2024 et overskudd på kroner 248 255. Dette legges til sameierkapitalen.



Sameiets frie egenkapital (sameierkapital) per 31. desember 2024 er kroner 635 186 mot kroner 386 930 ved utgangen av foregående år.

## **FORSLAG TIL BUDSJETT FOR 2025**

### **Normal drift**

Som følge av større prosjekter allerede gjennomført og ekstraordinære kostnader er sameiets frie egenkapital betydelig redusert de siste årene. Dog har sameierkapitalen økt med om lag kroner 250 000 i løpet av 2024. Dette skyldes i stor grad at det i fjor har vært brukt mindre penger på vedlikehold enn lagt til grunn i budsjettet for samme år. Husleien ble økt med 3 % fra 1. januar 2025. For å ta hensyn til generell kostnadsvekst og utbedring av avløpsrør foreslår styret en økning i husleien på 5 % fra 1. juli 2025.

Det er budsjettert med samlede inntekter (drifts- og finansinntekter) på kroner 1 027 000 i 2025. Forslaget til budsjett for inneværende år legger opp til en samlet kostnadsramme som er i samsvar med budsjetterte inntekter. Styret har fått undersøkt bunnledning («bunnstokk») og uttrekk. Rapporten fra undersøkelsen konkluderer med at det vil være fornuftig med rens og rehabilitering. Dette baserer seg på «funn» i tilknytning til korrosjon, utfelling og alder. I lys av rapporten er det også innhentet pristilbud på fornying av rør, herunder rens. Det er styrets vurdering at arbeid med utbedring bør gjennomføres i inneværende år og det er derfor tatt høyde for utbedringen med kroner 170 000 i budsjettet for 2025. Arbeidet er estimert å ta to dager og vil mest sannsynlig bli gjennomført i løpet av mai eller juni.

Utgifter til rørfornyning medfører at det i 2025 **ikke** ligger an til ytterligere økning av sameierkapitalen. Budsjettet er for øvrig basert på vanlig drift **uten** gjennomføring av andre ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver. Kun normalt og løpende vedlikehold er planlagt.

Kommunale avgifter er, som tidligere, den største utgiftsposten i budsjettet. I tillegg kommer flere større poster som Internett-tilknytning (Telenor), forsikring og som sagt, **løpende** vedlikeholdsutgifter. Så er det en del andre og mindre poster som fremkommer i forslaget til budsjett for 2025. Styret fornyet avtalen med Telenor i februar i fjor. Dette har gitt en viss besparelse fra høsten 2024.

Styret foreslår som sagt at fellesutgiftene **økes med 5 % med virkning fra 1. juli 2025**. Begrunnet i nevnte tiltak knyttet til utbedring av bunnledning kan det som allerede nevnt ikke forventes økning i sameierkapitalen. Lavere løpende vedlikehold enn budsjettert kan muligens bidra litt.

Basert på nevnte forutsetninger knyttet til inntekter og kostnader viser budsjettet for 2025 et overskudd på kroner 5 000.

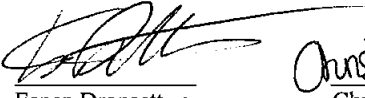
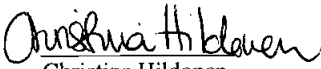
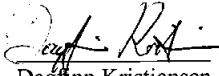

Sameiet har tidligere vedtatt at husleieregulering – basert på KPI-vekst – hvert år skal finne sted med virkning fra 01.01 i budsjettåret. Økningen for inneværende år ble som sagt på 3 %.



**ÅRSMØTE 2025**

Årsmøtet avholdes onsdag 9. april 2025 kl. 20:30. Møtet finner sted i Frogner Atrium, Frognerveien 10, 2. etasje (i lokalene til forretningsfører).

Oslo, 20. mars 2025

 Espen Dronset	 Christina Hildonen	 Dagfinn Kristiansen
 Torstein Burkeland		



## Resultatregnskap Sameiet Brageveien 3

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Note		
<b>Driftsinntekter</b>		
Innbetalt fellesutgifter	958 134	823 734
Bodleie	3 000	3 000
Innbetalt til balkongprosjekt	0	246 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>961 134</b>	<b>1 072 734</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Strøm	25 280	21 199
Vaktmestertjenester	48 413	45 349
Renhold	35 201	32 900
Snørydding, isfjerning	42 952	40 339
Kommunale avgifter	256 006	220 881
Kabel-TV avgift	83 199	86 355
Vedlikehold	34 741	49 538
Diverse kostnader	16 804	11 384
Forretningsførerhonorar	71 682	80 335
Revisjonshonorar	7 500	7 500
Forsikring	101 189	93 335
Kostnader balkongprosjekt	0	248 400
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>722 966</b>	<b>937 514</b>
<b>Driftsresultat (overskudd+/underskudd-)</b>	<b>238 168</b>	<b>135 220</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Kundeutbytte Gjensidige	10 087	9 384
<b>Sum netto finansposter</b>	<b>10 087</b>	<b>9 384</b>
<b>Årsresultat (overskudd+/underskudd-)</b>	<b>248 255</b>	<b>144 604</b>
<b>Overført sameierkapital</b>	<b>248 255</b>	<b>144 604</b>



**Balanse**  
**Sameiet Brageveien 3**

31.12.2024 31.12.2023

**EIENDELER**

**Omløpsmidler**

Fordringer på sameierne	28 983	4 491
Andre kortsiktige fordringer	34 995	0
Forskuddsbetalte kostnader	70 753	66 500
Bankinnskudd	524 079	375 184
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>658 810</b>	<b>446 175</b>

**SUM EIENDELER** 658 810 446 175

**EGENKAPITAL OG GJELD**

Sameierkapital	635 186	386 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>635 186</b>	<b>386 930</b>

<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	20 685	55 949
Annen kortsiktig gjeld	2 939	3 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>23 624</b>	<b>59 245</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 658 810 446 175

20.03

Oslo, 20.03.2025

Espen Dronsett  
Styreleder

Dagfinn Kristiansen  
Styremedlem

Christina Hildonen  
Styremedlem

Torsteir Burkeland  
Forretningsfører



## Noter til regnskapet

### Sameiet Brageveien 3

#### Regnskapsprinsipper

Sameiet er ikke årsregnskapspliktig etter regnskapsloven, men regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Fordringer er oppført til pålydende.

Inntektene innteksføres etter hvert som de er opptjent.

Sameiet har ingen ansatte, og har ikke plikt til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

	2024	2023
<b>Note 1 - Vedlikehold</b>		
Containerleie	5 636	3 750
Brannservice Østlandet	11 404	13 310
Diverse, rekvisita og vedlikehold	3 037	3 135
Fageborg Installasjon	5 664	20 343
Alliero, graffiti fjerning og ettersyn	9 000	9 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>34 741</b>	<b>49 538</b>

#### Note 2 - Diverse kostnader

Telekommunikasjon brannalarm	1 680	1 619
Vedlikeholdsavtale IKK-app	3 750	0
Bankgebyr	3 066	2 492
Styret.Com abonnement	6 480	6 132
Diverse	1 828	1 141
<b>Sum diverse kostnader</b>	<b>16 804</b>	<b>11 384</b>

#### Note 3 - Forretningsførerhonorar

Honorar forretningsførsel	71 682	77 150
Honorar likningsoppgaver	0	3 185
<b>Sum</b>	<b>71 682</b>	<b>80 335</b>