



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 992 229
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BREKKEDAMMEN
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 26.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	771 335	676 155
Annen driftsinntekt	4	17 136	17 136
Sum inntekter		788 471	693 291
Kostnader			
Lønnskostnad	5	22 819	26 242
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	725 454	794 830
Sum kostnader		748 273	821 072
Driftsresultat		40 198	-127 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	890	914
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	151	107
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		738	806
Ordinært resultat før skattekostnad		40 937	-126 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		40 937	-126 975
Totalresultat		40 937	-126 975
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 937	-126 975
Sum overføringer og disponeringer		40 937	-126 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 000	10 000
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 000	10 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	70 026	64 437
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	150 178	109 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 178	109 394
Sum omløpsmidler		220 204	173 831
SUM EIENDELER		230 204	183 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 808	67 872
Sum opptjent egenkapital		108 808	67 872
Sum egenkapital	16	108 808	67 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 871	93 670
Annen kortsiktig gjeld	17	53 525	22 289
Sum kortsiktig gjeld		121 396	115 959
Sum gjeld		121 396	115 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 204	183 831



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Boligsameiet Brekkedammen

Tid: Mandag 2. mars 2020 kl. 19.30

Sted: Hos Gunnar Berg i 4. etg. Brekkeveien 10

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2019 -Budsjett 2020 - Innkomne saker - Valg





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Ordinært Årsmøte i Boligsameiet Brekkedammen

Tid: Mandag 2. mars 2020 kl. 19.30

Sted: Hos Gunnar Berg i 4. etg. Brekkeveien 10.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær
- C) Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møtelederen
- D) Opptak av navnefortegnelse
- E) Godkjenning av sakliste

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

3. ÅRSOPPGJØRET

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ANDRE SAKER

Ta stilling til om husordensreglene for Brekkedammen skal endres

6. VALG

Oslo 19.02.2020
Boligsameiet Brekkedammen
STYRET





Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2019 følger vedlagt og anbefales godkjent.
Styrets signaturer er ikke med i innkallingen i henhold til personvernforordningen (GDPR).

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2019, balanse 31.12.2019 og budsjett for 2020 følger vedlagt.
Styrets signaturer på balansen er ikke med innkallingen i henhold til Personvernforordningen ((GDPR)

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2019 anbefales godkjent.
Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter er tatt med i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjettet for 2020 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på årsmøtet

Sak 5: Andre saker

Ta stilling til om husordensreglene for Brekkedammen skal endres
Saken fremlegges til votering på årsmøtet

Hei,
Forslag om tilleggstekst som gjelder husordensreglenes post 8, støyende aktiviteter som boring og hamring ikke må forekomme i perioden etter kl. 15:00 på lørdag, og i helligdager.
Vennlig hilsen
Gunnar Bere

Sak 6: Valg





STYRETS ÅRSMELDING 2019/20

Boligsameiet Brekkedammen

Tillitsvalgte

Styrets sammensetning:

Nils E. Søli	styreleder	-til 2020
Kristoffer Spendrup Bugge	styremedlem	- til 2020
Dan Sigvardsson	styremedlem	- til 2020
Henrik Renner Fredriksen	varastyremedlem	- til 2020

Likestilling

Sameiets styre består av 4 menn. Styrets leder er en mann.

Sameiet prøver å følge likestillingsloven men sameiet klarte ikke å oppnå likestilling fordi ingen kvinner var villig til å stille til valg ved siste valg.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Anders

Nestebø. Styremedlemmer har kontakt med forretningsfører etter behov.

Sameiet har verken hatt ekstern eller intern revisor.

Ullevål Vaktmester og Renhold AS leverer vaktmestertjenester.

ABC Matter leverer matteleietjenesten.

Vaktmesterkompaniet leverer brøyting.

Kone AS leverer service på heis.

Bravida Oras AS leverer service sprinkleranlegg.

Everlite leverer service på røyklukeanlegg.

Honeywell leverer service brannalarmanlegg fra 01.01.2020.

Niwi leverer vask av avfallsbrønner.

Norsk Brannvern AS leverer veiledning brannvern.

Forsikring

Sameiet har adresse Brekkeveien 10 i Oslo kommune med gnr. 59 bnr. 720.

Forsikringsselskapet var: Berkley Nordic, forsikringsnummer: 200989.3.

Kontaktnummer ved skade: 97438974, 23272460, 23272400.

Fra 01.01.2020 er Protector Forsikring ASA Brekkedammens nye

forsikringsleverandør. Kundennummer: 1494567. Skadeavdeling: 24131888

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden holdt 4 styremøter.

Ekstraordinært årsmøte



BRÆKHUS

Det er holdt ett ekstraordinært årsmøte i perioden.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Dugnad

Det er blitt holdt en dugnad.

Ventilasjon i leilighetene

Filtre ble skiftet i mai/juni og i november/desember etter anbefaling fra NTI om å skifte filtre 2 ganger i året. NTI ved Peter Løvgren har antydnet at rensing av ventilasjonsrørene i leiligheten bør vurderes i 2022 som er 10 år etter innflyttingen.

Reklamasjoner

Det ble i 2018 på nytt påvist omfattende flassing av maling på søyler utenfor flere leiligheter. Dette ble pålagt overfor Kjetil Hafredal, Betonmast. Hafredal var på befaring 2019, og Styret har vært tydelig overfor Betonmast at Sameiet oppfatter flassingen som en udiskutabel reklamasjonssak. Betonmast har engasjert malerfirmaet Regnbuen for å få utført reklamasjonsarbeidet. Regnbuen tok kontakt med malingsprodusent Norsjø for befaring og råd i 2019. Det ble høsten 2019 utført forsøk med priming/grunning og overmaling på en stolpe i 1. etg. Planen er å utføre reklamasjonsarbeidet vår/sommer 2020. Kjetil Hafredal i Betonmast har innkalt til oppstartsbeffaring tirsdag 5. mai 2020 kl 14.00.

Lynets tilbud om bredbåndlevering

Styret har ikke mottatt tilbakemeldinger fra seksjonseiere med ønske om å si opp Sameiets avtaler med Lynet internett og RiksTV.

Ladestasjoner for El-biler

På ekstraordinært årsmøte 10. oktober 2019 ble det vedtatt å velge Morel, som har skiftet navn til Ohmia Charging, til å etablere opplegg for smart lading av elbiler i sameiets garasje. Avtalen ble undertegnet av styreleder 11. oktober 2019. Ohmia Charging tar alle investeringer, og det er kun de som benytter seg av tjenesten som betaler for forbruk og omkostninger. Anlegget blir etter planen ferdigstilt i februar 2020.

Varmesentralen

Tørrkjøleren har fungert tilfredsstillende i 2019. Driften av Sameiet Brekke Varmesentral er krevende, og Styret arbeider målrettet for å få Varmesentralen til å



produsere varmt tappevann og vann til gulvvarme billigst mulig. Nødvendig vedlikehold og utskifting av ødelagt utstyr medfører en utfordrende økonomistyring.

Snøsmeltingsanlegget

Snøsmeltingsanlegget har ikke vært påkøp i 2019/20.

Spillvannsledning/kloakkrør gjennom Vidsyns garasje

Spillvannsledningen/kloakkrøret fra Maridalsporten og Brekkedammen går gjennom garasjen til Sameiet Vidsyn. I en rapport fra Rambøll, etter oppdrag fra Vidsyn, anbefaler konsultentselskapet Rambøll at spillvannsledningen utskiftes umiddelbart. Vidsyns styreleder har i mail datert 27. januar 2019 påpekt at det er Maridalsporten og Brekkedammen som har ansvaret for nødvendig drift, vedlikehold, oppgradering og forsikring av ledningsnett inkludert spillvannsledningen. Styreleder i Vidsyn henviser til vedtektene for Sameiet Brekke varmesentral hvor ansvarsforholdene er beskrevet.

Rambøll har påvist feil i montering av spillvannsledningen i henhold til minstekrav for fall. I tillegg har skjøter på rør en knekk slik at røret noen steder føres mot fallretning, noe som betyr at spillvann og partikler blir liggende i rør og ikke er selvreisende. Det er også påpekt vesentlige feil når det gjelder avstand mellom oppheng/befestning av spillvannsledningen på vegg. Avstanden skal ifølge «tekniske bestemmelser» være 1,6 meter. På flere steder ble det målt 3-5 meter mellom oppheng/befestning. Det ble også påpekt feil i forhold til montasje av oppheng i forhold til skjøter. Spillvannsledningen ble montert i i Vidsyns garasje i 2009, og Rapporten fra Rambøll viser i klartekst at utbygger ikke har gjort en god nok jobb. Det går ikke frem av dokumenter tilgjengelige for Brekkedammen om Vidsyn innenfor reklamasjonfristen har påpekt manglene overfor utbygger.

Brekkedammen vil sammen med Maridalsporten vurdere ansvarsforholdet og mulige løsninger.

7. september 2019 utførte Rørdoktoren AS rørinnspeksjon med videokamera av ca 60 meter avløpsrør gjennom Vidsyns garasje. Rørdoktoren skriver i rapporten at gjennomlysningen ikke påviser synlig feil eller skade på røret. Rapporten ble oversendt Vidsyn. Som svar på rapporten henviser Vidsyns styreleder fortsatt til Rambøll rapporten. Saken ligger nå hos Maridalsporten. Styreleder i Brekkedammen som var tilstede under rørinnspeksjon sammen med styremedlem Anders Torp fra Maridalsporten, forsto Torp slik at han skulle ta kontakt med firmaer for å få en pris på forbedre opphenget av avløpsrøret (jfr. Rambøll rapporten).

Kloakkrør Brekkeveien 10

På grunn av tett avløpsrør fra en av leiligheten i 1. etg. I mars 2019, tok styreleder kontakt med Rørdoktoren AS som åpnet avløpsrøret fra leiligheten med høytrykkspyling med roterende børste. Fra denne leiligheten er det et relativt langt



BRÆKHUS



avløpsrør (diameter 75 mm) før det gå over i fellesrør og hovedrør med større diameter (diameter 110 mm). Fallet er også relativt dårlig for dette røret. Styreleder valgte å få kamerainspisert de 4 soilrørene som går fra tak. Rørene har belegg/avleiring, og ett av dem mer enn de tre andre. Men de trenger ikke akutt spyling.

Avløpsrørene fra de tre andre leilighetene i 1.etg ble kamerainspisert og spylt etter behov for å få oversikt over status, men det ble ikke påvist uventede påleiringer i disse rørene.

Styret anbefalte i forrige årsmelding at avløpsrørene fra de andre leilighetene også burde bli kamerainspisert og spylt etter behov sammen med soilrørene fra tak til garasjen. Styret har likevel ikke prioritert å få utført dette arbeidet i denne styreperioden etter å ha vurdert rapporten fra Rørdoktoren AS på nytt.

Virksomheten

Sameiet Brekkedammen er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive elendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 992 229.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for Styret anses for å være godt. Det er utarbeidet HMS. Forskriften stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiets HMS dokument revideres årlig og sendes seksjonseierne/leietakere.

Brannskring

I henhold til forskriftene er det installert spinkelanlegg og røykvarslere i leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret fungerer til enhver tid. Dersom det er defekt meldes dette til styret. Det er viktig å huske å skifte batterier i røykvarslere en gang per år. Sameiet har kontrakt med Norsk Brannvern AS som engang i året besøker alle leilighetene for å gi nødvendig informasjon om gjeldende regler for brannsikkerhet og påpeke mangler som må utbedres. Fellesarealer ble også inspisert og mangler eller anbefalte utbedringer ble påpekt. Kontrollrapport fra Norsk Brannvern ble sendt alle seksjonseierne/leietakere.

Everlite utfører årlig kontroll/service på røykventilasjon etter dagens forskrifter. Sameiet har ikke hatt serviceavtale på brannsentralskapet som er montert i inngangspartiet. Sameiet har derfor undertegnet en årlig kontroll- og vedlikeholdsavtale med Honeywell Life Safety AS gjeldende fra 2020. Bravida Oras har ansvaret for den årlige kontrollen av sprinkleranlegget.



BRÆKHUS



Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker ytre miljø utover det som anses vanlig for et boligsamele.

Forsknings og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FOU

Økonomi

Det vises til resultatregnskap 2019, noter, budsjett 2020 og kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet.

Sameiets likviditet er tilfredsstillende. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 40 937,00. Egenkapitalen er nå på kr 108 808,00.

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter boligsameiet Brekkedammen har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet.



BRÆKHUS



Resultatregnskap 2019

BRÆKHUS

Boligsameiet Brekkedammen
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	498 932	403 752	437 950	438 000
Andre leieinntekter	3	272 403	272 403	286 000	288 000
Andre inntekter	4	17 136	17 136	17 000	17 000
Sum driftsinntekter		788 471	693 291	740 950	743 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	22 819	26 242	28 000	28 000
Forretningsførerhonorar		56 340	49 164	51 000	52 000
Andre honorarer		1 440	7 626	0	0
Forsikringspremier		36 103	27 705	28 000	40 000
Energikostnader	6	242 802	235 114	244 000	230 000
Kommunale avgifter	7	105 838	96 754	103 000	112 000
Andre driftskostn. eiendom	8	189 180	168 801	191 000	180 000
Driftskostnader administrasjon	9	5 508	5 766	1 000	0
Reparasjoner og vedlikehold	10	83 768	199 460	70 000	70 000
Andre kostnader	11	4 474	4 441	5 000	3 000
Sum driftskostnader		748 273	821 072	721 000	715 000
Driftsresultat		40 198	-127 781	19 950	28 000
Finansinntekter	12	890	914	0	0
Finanskostnader	13	151	107	0	0
Resultat av finansposter		738	806	0	0
Årsresultat		40 937	-126 975	19 950	28 000





BRÆKHUS

Boligsameiet Brekkedammen
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Bygninger		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		10 000	10 000
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	70 026	64 437
Bankinnskudd og kontanter	15	150 178	109 394
Sum omløpsmidler		220 204	173 831
Sum eiendeler		230 204	183 831
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		67 872	67 872
Årets resultat		40 937	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		108 808	67 872
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		2 122	10 960
Leverandørgjeld		67 871	93 670
Annen kortsiktig gjeld	17	51 403	11 329
Sum kortsiktig gjeld		121 396	115 959
Sum gjeld		121 396	115 959
Sum egenkapital og gjeld		230 204	183 831





Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Alle utgifter til vedlikehold, rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Bygningsverdien er ført i balansen med kr. 10.000,-.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	378 948	344 424
Garasjeleie- og parkering	59 328	59 328
Innkrevning av kapital	60 656	0
Sum fellesutgifter	498 932	403 752

Note 3 Andre leieinntekter

	2019	2018
Kabel TV	72 408	72 408
Leietillegg strøm	199 995	199 995
Sum andre leieinntekter	272 403	272 403

Note 4 Andre driftsinntekter

	2019	2018
Andre driftsinntekter	18 265	20 726
Viderefakturert kostnad - motkonto	-1 129	-3 590
Sum andre inntekter	17 136	17 136



BRÆKHUS



Note 5 Lønnskostnader

	2019	2018
Andre honorarer	0	3 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	3 243
Styre- og møtehonorar	19 999	19 999
Sum lønnskostnader	22 819	26 242

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Energikostnader

	2019	2018
Gass	0	123 042
Jordvarme	211 344	81 000
Strøm	31 458	31 072
Sum energikostnader	242 802	235 114

Note 7 Kommunale avgifter

	2019	2018
Avløps-, kloakkavgift	37 266	34 037
Renovasjonsavgift	43 293	39 622
Vannavgift	25 279	23 095
Sum kommunal avgifter	105 838	96 754

Note 8 Andre driftskostnader

	2019	2018
Andre driftskostnader, eiendom	752	332
Brannalarm	21 682	12 648
Containerleie/tømming	4 999	1 274
Kabel-tv/internett	87 013	84 489
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 426	1 021
Matteleie	12 776	11 143
Snøbrøyting og strøing	0	2 477
Vaktmestertjeneste, fast	59 533	55 418
Sum andre driftskostnader eiendom	189 180	168 801

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 811	2 794
Ikke fradragstilretteliggende gaver	0	301
IT kostnader	2 477	2 404
Porto	220	267
Sum driftskostnader administrasjon	5 508	5 766

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	2019	2018
Annet rep. og vedlikehold	8 821	0
Annet vedlikehold teknisk anlegg	16 418	29 628
Egenandel forsikring	0	6 000
Elektrikerarbeid	0	1 499
Garasjeport/inngangsdører	0	5 646
Gartnerarbeid - grøntanlegg	13 550	17 510
Heiser	18 452	44 132
Rørleggerarbeid	23 385	0
Varmeanlegg	0	92 562
Ventilasjonsanlegg	3 142	2 483
Sum reparasjoner og vedlikehold	83 768	199 460

Note 11 Andre kostnader

	2019	2018
Andre kostnader	0	49
Bank og kortgebyr	4 478	2 645
Kostnader fellesarrangementer	0	1 746
Øre-/kroneavrunding	-3	0
Sum andre kostnader	4 474	4 441

Note 12 Finansinntekter

	2019	2018
Renteinntekter av bankinnskudd	890	914
Sum finansinntekter	890	914

Note 13 Finanskostnad

	2019	2018
Morarenter	151	107
Sum finanskostnader	151	107

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Periodisering forsikring	40 535	36 103
Periodisering heiskostnader	18 987	18 452
Periodisering kabel TV	10 504	9 882
Sum kortsiktige fordringer	70 026	64 437

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	150 178	109 394
Sum kontanter og bankinnskudd	150 178	109 394

Note 16 Egenkapital

	2019	2018
Annen egenkapital	67 872	67 872
Sum egenkapital 01.01	67 872	67 872
Årets resultat	40 937	0
Sum egenkapital 31.12	108 808	67 872





Note 17 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	51 403	11 329
Sum annen kortsiktig gjeld	51 403	11 329





HUSORDENSREGLER – FOR SAMEIET BREKKEDAMMEN 4

- 1. Generelt**

Sameiet Brekkedammen 4 er et boligsameie hvor beboere i fellesskap er ansvarlige for å skape et godt og ryddig bomiljø. Husordensreglene skal gi retningslinjer for alle beboere.
- 2. Ansvar**

Hver enkelt sameier er ansvarlig for sin del av sameiet, dvs. leilighet, terrasse/balkong, bod og garasje.
- 3. Utleie**

Ved utleie skal styret varsles. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av leietagere.
- 4. Fellesområder**

Sameierne er ansvarlig for at fellesområder holdes ryddig. Gangene skal ikke brukes til lagringsplass til søppel eller personlige eiendeler som fottøy, ski, sykler og lignende. Barnevogner skal plasseres på egnet sted og ikke være til hinder for øvrige beboere.

Eiendeler kan lagres innen egen biloppstillingsplass. Oppbevaring av brann- og eller eksplosjonsfarlige gjenstander er ikke tillatt i garasje, boder eller i fellesområder.
- 5. Trafikk/parkering**

Ved innkjøring til garasjen skal det vises hensyn til barn som leker. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i garasjen og på gjesteparkeringsplasser.
- 6. Terrasser og balkonger**

Takrenner og sluk på balkonger skal renses jevnlig slik at de ikke blir tette. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket.

Det er kun tillatt å benytte gassgrill og/eller elektrisk grill.
Det er bare tillatt å montere de markiser, screens og utelamper som følger av egne retningslinjer utarbeidet av styret.
- 7. Sykler**

Sykler skal henstilles på sykkelparkering. Sykkelvask skal ikke forekomme i garasjen.
- 8. Ro**

Vis hensyn til dine naboer, og vis særlig hensyn ved opphold på terrasse/balkong på kveldstid. Støyende aktiviteter som boring og hamring må ikke forekomme i perioden mellom kl. 21.00 og 08.00.
- 9. Nøkler**

Hver enkelt sameier er ansvarlig for å holde oversikt over egne nøkler. Styret må varsles ved tap av nøkkel til hovedinngang og portåpner til garasje.
- 10. Sikkerhet**

Alle innganger og dører med lås skal til enhver tid holdes låst. Uvedkomne skal ikke slippes inn. Påse at garasjeporten går igjen etter inn- og utpassering. Ikke oppbevar verdisaker eller portåpner i bilen i garasjeanlegget



BRÆKHUS



FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i

Sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den / - 2020 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift





Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter.

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere boligselskaper, byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder, bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, renhold og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %).

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no

