



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

### 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, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 851 506	6 316 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 851 506</b>	<b>6 316 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		477 666	487 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 947	36 687
Annen driftskostnad		5 978 726	7 966 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 484 339</b>	<b>8 490 972</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>367 167</b>	<b>-2 174 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 877	13 639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 877</b>	<b>13 639</b>
Annen finanskostnad		496 501	566 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>496 501</b>	<b>566 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-485 624</b>	<b>-553 019</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-118 457	-2 727 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 594 069	21 594 069
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 402 464	1 430 411
Sum varige driftsmidler		22 996 533	23 024 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		943	939
Sum finansielle anleggsmidler		943	939
Sum anleggsmidler		22 997 476	23 025 419
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		760	26 758
Andre fordringer		115 783	655 007
Sum fordringer		116 543	681 765
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 709 881	1 782 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 709 881	1 782 974
Sum omløpsmidler		3 826 424	2 464 739
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 823 900</b>	<b>25 490 158</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 600	13 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 600</b>	<b>13 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		273 942	392 399
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>273 942</b>	<b>392 399</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>287 542</b>	<b>405 999</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		23 737 364	21 707 820
Øvrig langsiktig gjeld		2 541 400	2 541 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 278 764</b>	<b>24 249 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 278 764</b>	<b>24 249 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 205	3 509
Leverandørgjeld		114 817	798 949
Skyldige offentlige avgifter		32 120	14 222
Annen kortsiktig gjeld		108 452	18 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 594</b>	<b>834 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 536 358</b>	<b>25 084 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 823 900</b>	<b>25 490 158</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 727260

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 473 240  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREKKE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

**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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 948 473 240  
BREKKE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 851 506	6 316 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 851 506</b>	<b>6 316 068</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		477 666	487 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 947	36 687
Annen driftskostnad		5 978 726	7 966 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 484 339</b>	<b>8 490 972</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>367 167</b>	<b>-2 174 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 877	13 639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 877</b>	<b>13 639</b>
Annen finanskostnad		496 501	566 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>496 501</b>	<b>566 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-485 624</b>	<b>-553 019</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-118 457	-2 727 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>



Organisasjonsnr: 948 473 240  
BREKKE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 594 069	21 594 069
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1 402 464	1 430 411
Sum varige driftsmidler	22 996 533	23 024 480
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	943	939
Sum finansielle anleggsmidler	943	939
Sum anleggsmidler	22 997 476	23 025 419
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	760	26 758
Andre fordringer	115 783	655 007
Sum fordringer	116 543	681 765
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 709 881	1 782 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 709 881	1 782 974
Sum omløpsmidler	3 826 424	2 464 739
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>26 823 900</b>	<b>25 490 158</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	13 600	13 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 600</b>	<b>13 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	273 942	392 399
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>273 942</b>	<b>392 399</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>287 542</b>	<b>405 999</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 737 364	21 707 820
Øvrig langsiktig gjeld	2 541 400	2 541 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 278 764</b>	<b>24 249 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 278 764</b>	<b>24 249 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 205	3 509
Leverandørgjeld	114 817	798 949
Skyldige offentlige avgifter	32 120	14 222
Annen kortsiktig gjeld	108 452	18 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 594</b>	<b>834 939</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 536 358</b>	<b>25 084 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 823 900</b>	<b>25 490 158</b>



Organisasjonsnr: 948 473 240  
BREKKE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Brekke Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 18. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brekke Borettslag. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/96>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre godtgjørelser
7. Vedtektsendring under 5.5-1 Ulovlige vifter
8. Vedtektsendring pkt. 5-1 andelseiers ansvar, om innvending vedlikehold av balkongene
9. Endring av garasje og parkeringsvedtekter under 4-4 (2) og 4-5
10. Forslag til endring av vedtekter 8-1 (1) om sammensetning av styrets medlemmer
11. Praktiske regler i overgangen til ladbare plasser.
12. Prøveordning rundt bruk av gjesteparkering
13. Tilsetting av vaktmester i minst 60 % stilling
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brekke Borettslag**

Karin Johansen

Gro Høghaug

Anders Mølmen Høst

Blazhka Rumenova Popova

Johan Kristoffer Stenshorne



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 møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Stein Jelstad, rådgiver OBOS, som møteleder

**Forslag til vedtak**

Stein Jelstad er valgt



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Martin Gjeltten som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Martin Gjeltten er valgt.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0096 Brekke Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brekke Borettslag 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 14. juni kl.9.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 18. juni kl. 9.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- 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 avgj 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 Brekke Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14. juni 9.00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 18. juni kl. 9.00.

**Selskapsnummer:** 0096 **Selskapsnavn** Brekke Borettslag

**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:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### 2. Valg av møteleder:

Styret foreslår Stein Jelstad, rådgiver OBOS, som møteleder

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

#### 3. Valg av protokollvitner:

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

Martin Gjelten velges som protokollvitne.

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

#### 4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat 2020 dekkes av egenkapital

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

#### 5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 260 000.

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

**6.Fastsettelse av andre honorarer:**

Det vedtas et særskilt honorar for styret for merarbeid ved etablering av lademulighet i borettslaget, honoraret foreslås satt til kr 20 000.

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

**Saker til behandling:**

**7. Vedtektsendring under 5.5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt om ulovlige vifter, forslaget** krever 2/3 flertall

Forslag fra styret

**Saksfremstilling:** I forbindelse med at styret har fått meldinger om ulovlig monterte vifter, har styret bedt OBOS om råd for hvordan vi håndterer dette.

Rådet er at vi kan be om at det som er montert og ikke iht. infrastruktur i borettslaget fjernes.

Ellers vil det være vanskelig for borettslaget å kontrollere dette.

Informasjon om vifter ligger ute på brekkeborettslag.no og er nå foreslått inkludert i vedtektene.

Forslaget til tillegg til vedtektene under 5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Det er

ikke tillatt å montere vifter i ventiler eller luftekanaler. Kullfilter uten tilknytting til kanal anbefales.

Ulovlige vifter skal fjernes.

**Forslag til vedtak:** Det vedtas ett tillegg til vedtektene under 5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt som pkt (9): «Det er ikke tillatt å montere vifter i ventiler eller luftekanaler. Kullfilter uten tilknytting til kanal anbefales. Ulovlige vifter skal fjernes.»

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

**8. Vedtektsendring under 5. 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt rundt ansvar for innvendig vedlikehold av balkongene, forslaget** krever 2/3 flertall

Forslag fra styret

**Saksfremstilling:** Forslag til vedtektsendring under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt om ansvar for innvendig vedlikehold av balkongene.

Indre vedlikehold av balkongene er et prinsipp i Brekke borettslag. Det er beboers ansvar å vedlikeholde balkongtaket innvendig i alle etasjer ved å sørge for at det blir vasket og malt jevnlig. I forbindelse med renovering i regi av borettslaget, er det borettslagets ansvar å male nye sponplater i balkongtakene i fjerde etasje.

Det er beboers ansvar å male metallkonstruksjonene i balkongtaket i fjerde etasje

i taket, eller dekke kostnaden til dette etter avtale hvis borettslaget leier inn firma til å male metallkonstruksjonen.

Det er beboers ansvar å male balkongens bakvegg i tre. Utgiften til maling dekkes av borettslaget.

Forslaget legges til vedtektene som pkt (10) under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

**Forslag til vedtak:** Det legges et punkt (10) som tillegg til 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: " Det er beboers ansvar å male metallkonstruksjonene i balkongtaket i fjerde etasje, eller dekke kostnaden til dette etter avtale hvis borettslaget leier inn firma til å male metallkonstruksjonen. Det er beboers ansvar å male balkongens bakvegg i tre. Utgiften til maling dekkes av borettslaget."

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

**9. Endring av garasje og parkeringsvedtekter under 4-4 (2) og 4-5, forslaget krever 2/3 flertall**

Forslag fra styret

Det er behov for å endre garasje- og parkeringsvedtektene når vi får infrastruktur for ladestasjoner på deler av parkeringsområdet fordi alle 43 garasjer i tillegg til 26 av uteplassene tilrettelegges for ladestasjon.

Reglene under 4-4 Garasjevedtekter for Brekke Borettslag og

4-5 Parkeringsvedtekt endres under følgende punkter:

**4-4 (2) Tildeling og utleie**

Nåværende vedtekter: «Når en garasje blir ledig, skal styret informere beboerne om dette ved oppslag. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Tildelingen skjer etter ansiennitet, slik at de andelseierne med lengst botid i Brekke borettslag blir prioritert.

Overdragelse av garasjeplasser som skjer uten styrets samtykke, er ugyldige. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse garasjeplassen som ledig og tildele plassen etter den vanlige rutinen.

Endres til: «Når en garasje blir ledig, skal styret informere beboerne om dette ved oppslag. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Alle garasjene vil ha infrastruktur for ladbar bil. Søkere med behov for lade plass prioriteres. Behov for lade plass bekreftes i form av bestilling av lader før overtakelsen. Hvis søkerne står likt når det gjelder behov for lade plass, vil andelseierne med lengst botid i Brekke borettslag bli prioritert. Overdragelse av garasjeplasser som skjer uten styrets samtykke, er ugyldige. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse garasjeplassen som ledig og tildele plassen etter den vanlige rutinen.»

**4-5 Parkeringsvedtekt**

Nåværende vedtekter: «Alle beboere har krav på enten en parkeringsplass eller en garasjeplass, det er altså en plass til hver leilighet. Dette er en plass som man disponerer så lenge man trenger den. Når folk flytter kan styret/vaktmester foreta et bytte av parkeringsplasser innad i borettslaget. Småbarnsforeldre og andre med spesielle behov, for eksempel eldre og uføre, vil i mest mulig grad bli prioritert i forhold til å ha parkeringsplass nær leiligheten sin. Beboere uten bil vil få tildelt plasser ute ved Frysjeveien.

Endres til: «Parkeringsplassene er fellesareal som tilhører borettslaget. Andelseiere har ikke eiendomsrett til eller hevd på parkeringsplassen. Alle beboere har krav på enten en parkeringsplass eller en garasjeplass, det er altså en plass til hver leilighet. Når folk flytter eller ikke lenger har bil, kan styret/vaktmester foreta et bytte av parkeringsplasser innad i borettslaget. Småbarnsforeldre og andre med spesielle behov, for eksempel eldre og uføre, vil i mest mulig grad bli prioritert i forhold til å ha parkeringsplass nær leiligheten sin. Styret kan også foreta bytte mellom p-plasser hvis en beboer har en p-plass som er tilrettelagt for ladestasjon, men ikke trenger den. Lade plassen vil gå til en beboer med ladbar bil, og styret vil finne en annen høvelig plass til den som må si fra seg en p-plass tilrettelagt for lading. Beboere uten bil vil få tildelt plasser ute ved Frysjeveien.

**Forslag til vedtak: Vedtektene endres iht. forslag under 4-4-(2) og 4-5.**

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

**10. Forslag til endring av vedtekter 8-1 (1) om sammensetning av styrets medlemmer**

Saksfremstilling: Det er vanskelig å få beboere til å påta seg styreverv. I vedtektene står det at "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. "Styret foreslår at vedtektene 8-1 (1) endres til " Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer." Dette gir borettslaget mer fleksibilitet ved valg av styre og er en anbefalt vedtektsendring.

**Styrets innstilling:** Vedtekter 8-1(1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

**Forslag til vedtak:** Vedtekter 8-1(1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

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

**11. Praktiske regler i overgangen til ladbare plasser.**

Saksfremstilling: For dem som har garasje og har bestilt lader, men ikke hadde ladbar bil på bestillingstidspunktet våren 2021, settes fristen for å aktivere laderen ett år frem i tid etter at den er installert. For dem som har uteplass og har bestilt lader, men ikke hadde ladbar bil på bestillingstidspunktet våren 2021, settes fristen for å aktivere laderen ett år frem i tid etter at den er installert. For alle bestillinger etter juni 2021, settes fristen for å aktivere laderen til 60 dager etter installering av ladestasjon.

Dersom en lade-plass eller garasje blir ledig, skal den utlyses snarest. Andelseiere som ønsker å disponere en slik plass, kan søke til styret. Ved tilbud om lade-plass sendes det skriftlig melding om aksept av plassen. Søkere som ikke har ladbar bil på søketidspunktet, må godtgjøre at de vil skaffe seg ladbar bil i løpet av 30 dager etter at de er blitt tilbudt plassen. Dersom det søkes om ladbar garasjeplass, må søker også betale depositumet for garasjen på vanlig måte.

Dersom det er flere andelseiere som søker om å disponere lade-plass ute, og eier ladbar bil eller har en klar plan om å anskaffe, skal søkere prioriteres etter følgende kriterier: funksjonshemming, familieforøkelse og bo-ansiennitet. Dersom det er flere andelseiere som søker om å disponere lade-plass i garasje, eier ladbar bil eller har klar plan om å anskaffe ladbar bil, skal søkere prioriteres etter bo-ansiennitet.

**Forslag til vedtak:** Praktiske regler ved overgang til ladbare plasser vedtas.

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

**12. Nye bestemmelser rundt bruk av gjesteparkering, forslag fra Nina Hedlund**

Saksfremstilling: Fra våren 2021 monteres det opplegg for lading av elbiler i garasjer og faste parkeringsplasser der dette er bestilt. Det åpner for at familie/gjester til de som har lade-plass bør kunne tilbys lading av bilen mens de er på besøk.

Pr i dag er det ulovlig for beboere i borettslaget å parkere på anviste gjesteparkeringsplasser. Jeg foreslår at dette endres nå som vi det åpner for egne lade-plasser. Jeg vil tro at det vil være vanskelig å skille på de beboere som har lademuligheter i garasje/parkingsplass og de som ikke har. En mulighet kan være at de som har lademuligheter, får et eget parkeringsbevis som benyttes ved besøk av familie/gjester som lader bilen og beboer kan parkere på gjesteparkeringen.



**Forslag:** Beboere med lademuligheter i garasje/parkeringsplass tillates å parkere på gjesteparkeringsplass i den tiden familie/gjester benytter lademuligheten. Det overlates til styret å finne en praktisk løsning for dette.

**Styrets innstilling:** Borettslaget er ikke ansvarlig for å etablere lademulighet for gjester. Ordningen med å la beboere stå på gjesteparkeringen kan lett bli misbrukt eller vanskelig å administrere. Styret vil prøve en ordning der den som vil overlate egen ladeplass til gjesten, må be styret om tillatelse for hver gang. Styret vil evaluere etter ett års tid.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling om en prøveordning i 1 år med gitte betingelser vedtas.

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

### 13. Tilsetting av vaktmester i minst 60 % stilling,

Forslag fra Elisabeth Gabrielsen

**Saksfremstilling:** Borettslaget har de siste 1-2 årene hatt svak bemanning med hensyn til vaktmestertjenester. Roger Knapper gjør med sine 7 timer i uka (dette er et timetall gitt av Roger sommeren 2020) en stor innsats, men det sier seg selv at det ikke er mulig å rekke mer enn det helt nødvendige med så liten tid til disposisjon. Jonny Nilsen kan kontaktes ved behov. Hvilke utfordringer må man ha for å kunne kontakte en vaktmester? Jeg tror ofte mange praktiske småsaker på denne måten blir noe styret blir involvert i, noe jeg ikke synes virker rasjonelt. Mange av oss som har bodd her når Paul var vaktmester i full stilling, opplever nå at det er en del daglig vedlikehold som er nedprioritert. Eksempler på dette er: Lyspæren i 5.etg i oppgang 21A har sluknet for en god stund siden. Er det en oppgave der vaktmester skal tilkalles? (Jeg har ikke gardintrapp). Benken på gresset utenfor nr 19 har et knekt sete. Er dette noe som bør meldes? Sjøppelskurene med søppelbeholdere er skitne og slitne. Hvem ser etter dette i det daglige. Det savnes at vi har en vaktmester som går runder i våre bygg og kan oppdateres på hva som må rettes opp av småting som hvis småtingene får utarte seg, blir større problemer etter hvert. Det bør være en kyndig person som kan ha tid til å følge opp daglig vedlikehold og hindre forfall.

**Styrets innstilling til forslaget:** Forslaget griper inn på detaljnivå og vanskeliggjør rammene for styrets arbeid. Det ligger innenfor styrets mandat å ansette vaktmester og gjøre vurderingen av behovet for tjenester og kostnaden for dette sett i sammenheng med øvrige økonomi. Som mange andre borettslag kjøper vi inn tjenester. Arbeidsgiverrollen gir et meransvar for styret.

Vi er fornøyd med kombinasjonen vi har med vaktmester med faste timer per uke (til Roger Knapper) og tilgang på tilkallingsvaktmester (Jonny Nilsen). Det gir oss en fleksibel ordning der vi også kan øke timer når det er sesonger som krever mer vaktmesterhjelp.

Borettslaget fortsetter ordningen vi har med vaktmester med faste timer per uke i kombinasjon med tilkallingsvaktmester. Det gir oss en fleksibel ordning der vi kan øke timer i sesonger som krever mer vaktmesterhjelp.

**Styret vil derfor ikke revurdere vaktmesterordningen og ber Generalforsamlingen stemme MOT forslaget.**

**Forslag til vedtak (fra Elisabeth Gabrielsen):** Det utlyses vaktmesterstilling i minst 60 %. Det utarbeides en klar arbeidsinstruks. Det er ønskelig at styret gjennomfører dette innen utgangen av oktober.

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



## 14. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 3 styremedlemmer (2 år), og 2 varamedlemmer, (1 år)

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Gro Høggaug	
Styremedlem	Fabienne Olivia Villars	
Styremedlem	Thea Eliassen	
Varamedlem	Mary Kristina Ohlanders	
Varamedlem	Nina-Cathrine Engnæs	

## 15. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges en delegert med vara.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Karin Johansen	
Vara	Blazhka Rumenova Popova	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Karin Johansen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Ta kontakt med styreleder på mob. 41 30 24 89 for nærmere avtale om levering.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Styremedlem	Gro Høghaug	Frysjaveien 17 B
Styremedlem	Anders Mølmen Høst	Frysjaveien 13 A
Styremedlem	Blazhka Rumenova Popova	Frysjaveien 9 B
Styremedlem	Johan Kristoffer Stenshorne	Frysjaveien 9 A
Varamedlem	Thea Eliassen	Frysjaveien 7 A
Varamedlem	Mary Kristina Ohlanders	Frysjaveien 17 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Karin Johansen Frysjaveien 7 A

#### Varadelegert

Blazhka Rumenova Popova Frysjaveien 9 B

### Valgkomiteen

Farrah Black Frysjaveien 19 A  
Rannveig Kaldager Hart Frysjaveien 17 C

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

### Generelle opplysninger om Brekke Borettslag

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

Frysjava 7-21 med gårds- og bruksnummer: 59/286 og 287.

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1997, er på 23 380 m<sup>2</sup>.

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

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

Brekke Borettslag har en ansatt i ca. 20 % stilling som vaktmester og en ansatt som tilkallingsvaktmester på timebasis ved behov med maks 30 timer per måned. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet anses å være godt.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 6 851 506.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 484 339.

Dette er kr 502 003 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble budsjettet med høye kostnader for fyringsanlegget, men antatt at det ville bli et vesentlig overskudd i fyringsregnskapet slik at «gjeld» til borettslaget, underskuddet i 2019, kunne nedskrives.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 118 457 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 568 830 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen 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 3 785 000 til ordinært og større vedlikehold som omfatter infrastruktur ladeanlegg, søppelmolukker og balkongtak med maling.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 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 noe høyere energikostnader enn for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekke Borettslag.

### Lån

Brekke Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har per 30.03.2021 en flytende rente på 1,7 %, månedlige terminer og vil være nedbetalt 30.12.43.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.02.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Brekke Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Brekke Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Brekke Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Oslo, 4. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 629 800</b>	<b>-164 116</b>	<b>1 629 800</b>	<b>3 568 830</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-118 457	-2 727 923	-791 342	-1 000 540
Tilbakeføring av avskrivning	16	27 947	36 687	0	35 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 808 018	22 341 213	2 808 018	0
Økning annen langsiktig gjeld		63 000	70 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-778 474	-17 969 139	-693 060	-851 000
Red. annen langs. gjeld		-63 000	-94 500	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4	-939	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	138 017	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 939 030</b>	<b>1 793 916</b>	<b>1 333 598</b>	<b>-1 816 540</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 568 830</b>	<b>1 629 800</b>	<b>2 953 398</b>	<b>1 732 290</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 826 424	2 464 739		
Kortsiktig gjeld		-257 594	-834 939		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 568 830</b>	<b>1 629 800</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 555 124	5 302 671	6 887 000	6 739 000
Garasjer	10	145 550	123 000	0	0
Andre anlegg	11	987 584	755 572	0	0
Andre inntekter	3	163 248	134 825	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 851 506</b>	<b>6 316 068</b>	<b>6 887 000</b>	<b>6 739 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-227 666	-257 796	-320 000	-203 700
Styrehonorar	5	-250 000	-230 000	-250 000	-260 000
Avskrivninger	16	-27 947	-36 687	0	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 170	-6 625	-6 800	-6 900
Andre honorarer		-20 000	-30 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-166 575	-162 355	-166 580	-171 000
Konsulenthonorar	7	-26 170	-27 595	-22 000	-20 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-27 200	-27 200
Drift og vedlikehold	8	-2 748 249	-4 249 995	-2 664 000	-3 785 000
Forsikringer		-488 655	-488 738	-500 000	-509 000
Kommunale avgifter	9	-973 378	-896 335	-971 762	-983 740
Garasjer	10	-13 886	-23 687	-28 000	-28 000
Andre anlegg	11	-400 251	-942 394	-850 000	-600 000
Energi/fyring		-134 082	-186 875	-200 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 352	-509 415	-460 000	-470 000
Andre driftskostnader	12	-510 758	-415 274	-500 000	-460 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 484 339</b>	<b>-8 490 972</b>	<b>-6 986 342</b>	<b>-7 759 540</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>367 167</b>	<b>-2 174 904</b>	<b>-99 342</b>	<b>-1 000 540</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	10 877	13 639	5 000	0
Finanskostnader	14	-496 501	-566 658	-697 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-485 624</b>	<b>-553 019</b>	<b>-692 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-118 457</b>	<b>-2 727 923</b>	<b>-791 342</b>	<b>-1 000 540</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-118 457	-2 727 923		

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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	20 752 812	20 752 812
Tomt		841 257	841 257
Andre varige driftsmidler	16	1 402 464	1 430 411
Øremerkede bankinnskudd	24	943	939
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 997 476</b>	<b>23 025 419</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		760	26 758
Forskuddsbetalte kostnader		115 020	660 144
Andre kortsiktige fordringer	17	763	-5 137
Driftskonto OBOS-banken		949 316	1 548 823
Driftskonto OBOS-banken II		9 281	5 899
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 358	8 720
Sparekonto OBOS-banken		2 729 927	219 531
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 826 424</b>	<b>2 464 739</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 823 900</b>	<b>25 490 158</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Opptjent egenkapital		273 942	392 399
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>287 542</b>	<b>405 999</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 737 364	21 707 820
Borettsinnskudd	19	1 242 400	1 242 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 299 000	1 299 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 278 764</b>	<b>24 249 220</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		114 817	798 949
Skyldige offentlige avgifter	21	32 120	14 222
Påløpte renter		2 205	3 509
Annen kortsiktig gjeld	22	108 452	18 260



16

Brekke Borettslag

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 594</b>	<b>834 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 823 900</b>	<b>25 490 158</b>
Pantstillelse	23	26 392 400	26 392 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021  
Styret i Brekke Borettslag

Karin Johansen/s/

Gro Høghaug/s/

Anders Mølmen Høst/s/

Blazhka Rumenova Popova/s/

Johan Kristoffer Stenshorne/s/

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 595 822
Garasje	10 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 606 472</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-40 698
Garasje	-10 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 555 124</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	147 648
Nøkler	4 860
OBOS Factoring	10 740
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>163 248</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-150 747
Annen lønn, ikke feriepenges	-4 660
Påløpte feriepenges	-19 304
Arbeidsgiveravgift	-62 842
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 934
Arbeidsklær	-2 046
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-227 666</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 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 170.

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

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-8 820
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 600
Andre konsulentonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 170</b>

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

Storo Blikkenslagerverksted AS, omtekking av tak	-1 547 071
Storo Blikkenslagerverksted AS, tilleggsarbeider	-314 926
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 861 996</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-109 853
Drift/vedlikehold VVS	-93 039
Drift/vedlikehold elektro	-409 709
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-230 287
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 773
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 392
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 550
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 357
Egenandel forsikring	-14 943
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 748 249</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-690 724
Feieavgift	-8 383
Renovasjonsavgift	-274 272
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-973 378</b>

**NOTE: 10****GARASJER**

<b>IB - Resultat pr.31.12.19</b>	<b>16 039</b>
----------------------------------	---------------

Leieinntekter	145 550
---------------	---------

**KOSTNADER GARASJER**

Tomme leieforhold	-10 650
Administrasjon	-6 300
Elektrisk energi	-7 586

<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-24 536</b>
-------------------------------	----------------

<b>SUM GARASJER</b>	<b>121 014</b>
---------------------	----------------

<b>UB - Resultat pr.31.12.20</b>	<b>137 053</b>
----------------------------------	----------------

Det ble i 2011 tatt opp et lån for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Lånet er refinansiert til et felles lån der garasjene skal dekke 3,87 % av de totale kostnadene, jfr. note 18 og 14. Avdragene og rentekostnadene tilhørende lånet tilsvarer hhv. kr 30 127 og 19 215.

**NOTE: 11****FYRINGSANLEGG**

<b>IB - Resultat pr.31.12.19</b>	<b>-437 600</b>
----------------------------------	-----------------

Leieinntekter	987 584
---------------	---------

**KOSTNADER FYRINGSANLEGG**

Administrasjon	-12 600
Elektrisk energi	-371 865
Rep./vedlikehold	-15 785

<b>SUM KOSTNADER FYRINGSANLEGG</b>	<b>-400 251</b>
------------------------------------	-----------------

<b>Resultat</b>	<b>587 333</b>
-----------------	----------------

Overført øremerkede midler	0
----------------------------	---

<b>UB - Resultat pr.31.12.20</b>	<b>149 733</b>
----------------------------------	----------------

Driften av fyringsanlegget skal finansieres av konto for øremerkede midler. Ved årsslutning skal positivt resultat overføres fra borettslagets driftskonto, og motsatt ved negativt resultat. Per 31.12.20 er borettslaget skyldig kr. 149 733,- til konto for øremerkede midler. Dette vil bli overført i 2021.

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

Container	-54 533
Verktøy og redskaper	-11 148
Driftsmateriell	-9 739
Lyspærer og sikringer	-5 880
Renhold ved firmaer	-184 949
Snørydding	-209 363
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-395
Kopieringsmaterieill	-579
Trykksaker	-1 575
Andre kontorkostnader	-1 928
Telefon/bredbånd	-980
Telefon, annet	-5 212
Porto	-4 236
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 471
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 474
Bank- og kortgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-776
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-510 758</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 400
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 877</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-496 501
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-496 501</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.59/bnr.286 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 107.

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

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

Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2017	161 250	
Avskrevet tidligere	-69 107	
Avskrevet i år	-23 036	
		69 107
Kopimaskin		
Tilgang 1999	39 510	
Avskrevet tidligere	-39 509	
		1
Løvsuger		
Tilgang 1997	28 290	
Avskrevet tidligere	-28 289	
		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	60 875	
Avskrevet tidligere	-60 874	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2014	22 313	
Avskrevet tidligere	-22 312	
		1
Traktor		
Tilgang 2004	441 440	
Avskrevet tidligere	-441 439	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 1992	20 200	
Avskrevet tidligere	-20 199	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2016	34 375	
Avskrevet tidligere	-16 370	
Avskrevet i år	-4 911	
		13 094
Tørketrommel		
Kostpris	32 706	
Avskrevet tidligere	-32 705	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	34 488	
Avskrevet tidligere	-34 487	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	38 988	
Avskrevet tidligere	-38 987	



22

Brekke Borettslag

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

1 320 250

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****1 402 464****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-27 947**

Garasjeanlegget blir ikke avskrevet

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 763

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 763****NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -22 341 212

Økning i år -2 808 018

Nedbetalt tidligere 633 393

Nedbetalt i år 778 474

-23 737 364

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-23 737 364****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -1 242 400

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 242 400**

28 av 51

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-39 000
Inn- og utbetalinger garasjeinnskudd	-1 260 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 299 000</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 358
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 762
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 120</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-19 304
Hafslund Strøm	-89 078
Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-108 452</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 242 400
Pantelån	23 737 364
<b>TOTALT</b>	<b>24 979 764</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 752 812
Tomt	841 257
<b>TOTALT</b>	<b>21 594 069</b>

**NOTE: 24****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter. De fleste henvendelser til styret er kommet på e-post [brekke@styrerommet.no](mailto:brekke@styrerommet.no). Men det har også vært jevn aktivitet på facebook-gruppa Brekke borettslag der både styret og beboere kan publisere.

I tillegg blir oppslag i oppgangene brukt for enkelte typer informasjon.

Hjemmesiden [www.brekkeborettslag.no](http://www.brekkeborettslag.no) har ytterligere informasjon om borettslaget.

Styret har åpen halvtime før styremøtene i styrerommet i Frysjeveien 7 B. Styret har telefon 481 50 089.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmestertjenester

Styret er godt fornøyd med arbeidet våre vaktmestre har gjort dette året.

Vi har en avtale med Roger Knapper som kan kontaktes på [roger.knapper@getmail.no](mailto:roger.knapper@getmail.no) og på telefon (på dagtid) 930 27 060. I tillegg er Jonny Nilsen tilkallingsvaktmester hos oss. Han kan kontaktes på epost [jonnypuma58@outlook.com](mailto:jonnypuma58@outlook.com) eller på telefon (på dagtid) 414 14 008.

### Renholds avtale med Time-Out Viken

Vi har avtale med Time-Out Viken om renhold i gangene og matteleie. Fellesskapet betaler for rengjøring en gang i uka. Det fritar ikke den enkelte fra å rengjøre etter hunder, barn, oppussing etc.

### Parkering

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Gjesteparkering kan ikke benyttes av beboere. Gjesteparkering kun ved P-bevis, maks 3 døgn. Ved gjesteparkering inntil 10 døgn eller parkering for håndverkeres biler eller andre spesielle forhold, kontakt vaktmester. Det er forbudt å parkere på stikkveier.

Garasje leies av borettslaget for kr. 300/måneden mot et depositum på kr. 31 500. I tillegg betaler man for nye portåpnere til garasjen når den overtas. Ledig garasje annonseres i oppgangen og tildeles etter ansiennitet.

Det er anlagt ladestruktur i alle garasjer og på xx plasser i området

Styret gjennomfører bytting av parkeringsplasser og garasjeplasser etter reglene vi har.

Borettslaget har avtale med P-Service AS. De har kontroll hele døgnet. Reglene de jobber etter er at dette er et privat område kun for oss som bor her og våre gjester. Det er bare parkering på oppmerkede plasser. MC/ scooter/ moped kan parkeres på egen parkeringsplass, der det er plass foran eller bak egen bil, ved rundkjøringen mellom 7-ern og 9-ern eller på plass 60 i sommerhalvåret.

**Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via styret. Ekstra nøkler til utgangsdøra faktureres med kr 500 pr stk.

**Andre tjenester**

Borettslaget har et velferdsrom i 7A som kan lånes til sosiale arrangementer. I 9B fins det treningsrom. Mer informasjon fins på [www.brekkeborettslag.no](http://www.brekkeborettslag.no)

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 89395144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Skadedyr**

Gjensidige har avtale med Norsk Hussopp forsikring – når det gjelder skadedyr.

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



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

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

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

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

Det er fortsatt viktig at beboere ikke oppbevarer møbler, dekk og sko i trappeoppganger og fellesareal. Felles kjellerareal skal brukes til sykler, leker, barnevogner.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten å søke godkjenning fra styret iht. lovendring av 01.01.2020.

## **Forkjøpsrett**

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

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

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

## **Avtale om oljeleveranse**

Brekke Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

## **Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Annen informasjon om borettslaget****Renovasjon**

Renovasjon går som normalt. Når restavfallet eller papiravfallet ikke er blitt hentet, har styret fulgt opp overfor etaten.

**Dører og callinganlegg**

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

**Klage på nabobråk**

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

**Ei-bil og lading**

Styret har etablert lademuligheter for elbiler og hybridbiler. Den enkelte kjøper selv ladestasjonen og er ansvarlig for utgifter knyttet til den. Alle 43 garasjene har opplegg for lading, og 26 av p-plassene i området rundt garasjene.

**Balkongtak**

I 2017 rehabiliterte vi balkongtakene i fjerdeetasje i 21B. Da balkongene ble byttet ut i 1994, ble takene feilkonstruert. Vann blir stående stille på taket og renner ikke mot sluket. Vannet trekker gjennom asfaltappen og treplatene som er under. Styret har planlagt og gjennomført reparasjon av alle balkongtakene i fjerde etasje innen første halvdel av 2021. Vi har brukt Storo Blikkenslagerverksted som entreprenør. Platene vil bli malt i løpet av 2021.

**Vedlikehold av grøntområdene**

Gartnertjenester som ble prioritert i 2019 var vedlikehold av all ny-planting og vedlikehold/beskjæring/gjødsling av rhododendronbusker. Front og balkongsidene på blokkene er også blitt holdt i orden. Ugress langs kanter og generell luking er gjennomført og beskjæring der det har vært behov. I tillegg har vaktmesteren klippet gresset og enkelte beboere plantet og stelt bedene foran egne blokker.

**Tjenesteleiligheten**

Tjenesteleiligheten er leid ut.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Balkongtak	Balkongtakene i 19 A og B, en i 21B og en i 21 A er reparert og undertak er skiftet.
2020 - 2021	Anlagt infrastruktur for ladeplasser	Alle 43 garasjene og 26 uteplasser.
2020	Nytt strømskap og utskiftet varmtvannsførende rør	Fyringsanlegget, FV. 15 A
2020	Trappeoppganger	Trappeoppgangene i 17 C, 21 A og 21 B er malt.
2019 - 2020	Balkongtak	Balkongtakene i nr. 11A, 11B, 13A, 13B, 15A, 15B, 17A, 17B og 17C er reparert, og undertak er skiftet.
2019	Belysning i kjellerarealene	Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene.
2019	Fyringsanlegget	Varmtvannsførende rør ble byttet ut pga. lekkasje.
2018 - 2019	Avløpsrørene	Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene.
2018	Rekkverk langs gangstien fra nr. 7	Kompensasjon fra Oslo kommune etter graving på tomte - fornying av kabler.
2017 - 2018	Fyringsanlegget	Lagt til rette for overgang fra råolje til biolje.
2015 - 2015	Nye inngangsdører og dørcalling	
2013 - 2014	Vindusutskifting	Utskifting av alle vinduer og balkongdører
	Lekeapparater	Nye lekeapparat montert høst 2013
2011	Rehabilitering av garasjeanlegg	Montering av ny porter. Asfaltering av hovedvei.
2010	Maling av oppgang 7 A, 19 A og 21 A	
2009	Maling av oppgang 17 A, B og C	Maling av oppgang 17 A, B og C Balkongvask
2007	Maling av oppgang 9B og 15B	
2006	Maling av oppgang 19B	
2005	Maling/oppussing vaskerier	
2005	Maling av oppgang 13A og 13B	
2003	Etterisolering yttervegger	Etterisolering og ny puss på alle yttervegger.
2003	Utskifting av loft- og kjellervinduer	



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at godtgjørelse til styret settes til kr 260 000 iht. budsjett 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.



Sak 6

**Andre godtgjørelser**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret foreslår et særskilt honorar i forbindelse med arbeidet med etablering av lademulighet i borettslaget, samt for arbeid med

**Styrets innstilling**

Andre godtgjørelser settes til kr 20 000.

**Forslag til vedtak**

Andre godtgjørelser settes til kr 20 000.



Sak 7

## Vedtektsendring under 5.5-1 Ulovlige vifter

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Forslag fra styret.

I forbindelse med at styret har fått meldinger om ulovlig monterte vifter, har styret bedt OBOS om råd for hvordan vi håndterer dette.

Rådet er at vi kan be om at det som er montert og ikke iht. infrastruktur i borettslaget fjernes. Ellers vil det være vanskelig for borettslaget å kontrollere dette.

Informasjon om vifter ligger ute på [brekkeborettslag.no](http://brekkeborettslag.no) og er nå foreslått inkludert i vedtektene.

Forslaget til tillegg til vedtektene under 5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Det er ikke tillatt å montere vifter i ventiler eller luftkanaler. Kullfilter uten tilknytting til kanal anbefales. Ulovlige vifter skal fjernes.

### Styrets innstilling

Det vedtas ett tillegg til vedtektene under 5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt som pkt (9): Det er ikke tillatt å montere vifter i ventiler eller luftkanaler. Kullfilter uten tilknytting til kanal anbefales. Ulovlige vifter skal fjernes.

### Forslag til vedtak

Det vedtas ett tillegg til vedtektene under 5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt som pkt (9) : "Det er ikke tillatt å montere vifter i ventiler eller luftkanaler. Kullfilter uten tilknytting til kanal anbefales. Ulovlige vifter skal fjernes."



Sak 8

## **Vedtektssendring pkt. 5-1 andelseiers ansvar, om innvending vedlikehold av balkongene**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Forslag til vedtektssendring under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt om ansvar for innvendig vedlikehold av balkongene.

Indre vedlikehold av balkongene er et prinsipp i Brekke borettslag. Det er beboers ansvar å vedlikeholde balkongtaket innvendig i alle etasjer ved å sørge for at det blir vasket og malt jevnlig.

I forbindelse med renovering i regi av borettslaget, er det borettslagets ansvar å male nye sponplater i balkongtakene i fjerde etasje.

Det er beboers ansvar å male metallkonstruksjonene i balkongtaket, eller dekke kostnaden til dette etter avtale hvis borettslaget leier inn firma til å male metallkonstruksjonen.

Det er beboers ansvar å male balkongens bakvegg i tre. Utgiften til maling dekkes av borettslaget.

Forslaget legges til vedtektene som pkt (10) under 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

### **Styrets innstilling**

Det legges et punkt (10) som tillegg til 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: " Det er beboers ansvar å male metallkonstruksjonene i balkongtaket i fjerde etasje, eller dekke kostnaden til dette etter avtale hvis borettslaget leier inn firma til å male metallkonstruksjonen.

Det er beboers ansvar å male balkongens bakvegg i tre. Utgiften til maling dekkes av borettslaget."

### **Forslag til vedtak**

Det legges et punkt (10) som tillegg til 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: " Det er beboers ansvar å male metallkonstruksjonene i balkongtaket i fjerde etasje, eller dekke kostnaden til dette etter avtale hvis borettslaget leier inn firma til å male metallkonstruksjonen.

Det er beboers ansvar å male balkongens bakvegg i tre. Utgiften til maling dekkes av borettslaget."

Sak 9

## **Endring av garasje og parkeringsvedtekter under 4-4 (2) og 4-5**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det er behov for å endre garasje- og parkeringsvedtektene når vi får infrastruktur for ladestasjoner på deler av parkeringsområdet fordi alle 43 garasjer i tillegg til 26 av uteplassene tilrettelegges for ladestasjon.

Reglene under 4-4 Garasjevedtekter for Brekke Borettslag og

4-5 Parkeringsvedtekt endres under følgende punkter:

### 4-4 (2) Tildeling og utleie

Nåværende vedtekter: «Når en garasje blir ledig, skal styret informere beboerne om dette ved oppslag. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Tildelingen skjer etter ansiennitet, slik at de andelseierne med lengst botid i Brekke borettslag blir prioritert. Overdragelse av garasjeplasser som skjer uten styrets samtykke, er ugyldige. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse garasjeplassen som ledig og tildele plassen etter den vanlige rutinen.»

Endres til: «Når en garasje blir ledig, skal styret informere beboerne om dette ved oppslag. Interesserte melder seg innen en frist som settes av styret. Alle garasjene vil ha infrastruktur for ladbar bil. Søkere med behov for lade plass prioriteres. Behov for lade plass bekreftes i form av bestilling av lader før overtakelsen. Søkere med behov for lade plass prioriteres. Hvis søkerne står likt når det gjelder behov for lade plass, vil andelseierne med lengst botid i Brekke borettslag bli prioritert. Overdragelse av garasjeplasser som skjer uten styrets samtykke, er ugyldige. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse garasjeplassen som ledig og tildele plassen etter den vanlige rutinen.»

### 4-5 Parkeringsvedtekt

Nåværende vedtekter: «Alle beboere har krav på enten en parkeringsplass eller en garasjeplass, det er altså en plass til hver leilighet. Dette er en plass som man disponerer så lenge man trenger den. Når folk flytter kan styret/vaktmester foreta et bytte av parkeringsplasser innad i borettslaget. Småbarnsforeldre og andre med spesielle behov, for eksempel eldre og uføre, vil i mest mulig grad bli prioritert i forhold til å ha parkeringsplass nær leiligheten sin. Beboere uten bil vil få tildelt plasser ute ved Frysjaveien.»

Endres til: «Parkeringsplassene er fellesareal som tilhører borettslaget. Andelseiere har ikke eiendomsrett til eller hevd på parkeringsplassen. Alle beboere har krav på å disponere enten en spesifikk parkeringsplass eller en garasjeplass, det er altså en plass til hver leilighet. Når folk flytter eller ikke lenger har bil, kan styret/vaktmester foreta et bytte av parkeringsplasser innad i borettslaget. Småbarnsforeldre og andre med spesielle behov, for eksempel eldre og uføre, vil i mest mulig grad bli prioritert i forhold til å ha parkeringsplass nær leiligheten sin. Styret kan også foreta bytte mellom p-plasser hvis en beboer har en p-plass som er tilrettelagt for ladestasjon, men ikke trenger den.



Ladeplassen vil gå til en beboer med ladbar bil, og styret vil finne en annen høvelig plass til den som må si fra seg en p-plass tilrettelagt for lading. Beboere uten bil vil få tildelt plasser ute ved Frysjeveien.»

**Styrets innstilling**

Vedtektene endres iht. forslag i saksfremstillingen.

**Forslag til vedtak**

Vedtektene endres iht. forslag under 4-4-(2) og 4-5.



Sak 10

## **Forslag til endring av vedtekter 8-1 (1) om sammensetning av styrets medlemmer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det er vanskelig å få beboere til å påta seg styreverv. I vedtektene står det at

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer." Styret foreslår at vedtektene 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer." Dette gir borettslaget mer fleksibilitet ved valg av styre og er en anbefalt vedtektsendring.

### **Styrets innstilling**

Vedtekter 8-1(1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

### **Forslag til vedtak**

Vedtekter 8-1(1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."



Sak 11

## **Praktiske regler i overgangen til ladbare plasser.**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

For dem som har garasje og har bestilt lader, men ikke hadde ladbar bil på bestillingstidspunktet våren 2021, settes fristen for å aktivere laderen ett år frem i tid etter at den er installert. For dem som har uteplass og har bestilt lader, men ikke hadde ladbar bil på bestillingstidspunktet våren 2021, settes fristen for å aktivere laderen ett år frem i tid etter at den er installert. For alle bestillinger etter juni 2021, settes fristen for å aktivere laderen til 60 dager etter installering av ladestasjon.

Dersom en lade-plass eller garasje blir ledig, skal den utlyses snarest. Andelseiere som ønsker å disponere en slik plass, kan søke til styret. Ved tilbud om ladeplass sendes det skriftlig melding om aksept av plassen. Søkere som ikke har ladbar bil på søketidspunktet, må godtgjøre at de vil skaffe seg ladbar bil i løpet av 30 dager etter at de er blitt tilbudt plassen. Dersom det søkes om ladbar garasjeplass, må søker også betale depositumet for garasjen på vanlig måte.

Dersom det er flere andelseiere som søker om å disponere ladeplass ute, og eier ladbar bil eller har en klar plan om å anskaffe, skal søkere prioriteres etter følgende kriterier: funksjonsnedsettelse, familieførøkelse og bo-ansiennitet. Dersom det er flere andelseiere som søker om å disponere ladeplass i garasje, eier ladbar bil eller har klar plan om å anskaffe ladbar bil, skal søkere prioriteres etter bo-ansiennitet

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at de praktiske reglene vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Praktiske regler ved overgang til ladbare plasser vedtas.



Sak 12

## **Prøveordning rundt bruk av gjesteparkering**

**Forslag fremmet av:** Nina Hedlund

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

Fra våren 2021 monteres det opplegg for lading av elbiler i garasjer og faste parkeringsplasser der dette er bestilt. Det åpner for at familie/gjester til de som har ladeplass bør kunne tilbys lading av bilen mens de er på besøk.

Pr i dag er det ulovlig for beboere i borettslaget å parkere på anviste gjesteparkeringsplasser. Jeg foreslår at dette endres nå som vi det åpner for egne ladeplasser. Jeg vil tro at det vil være vanskelig å skille på de beboere som har lademuligheter i garasje/parkeringsplass og de som ikke har. En mulighet kan være at de som har lademuligheter, får et eget parkeringsbevis som benyttes ved besøk av familie/gjester som lader bilen og beboer kan parkere på gjesteparkeringen.

Forslag: Beboere med lademuligheter i garasje/parkeringsplass tillates å parkere på gjesteparkeringsplass i den tiden familie/gjester benytter lademuligheten. Det overlates til styret å finne en praktisk løsning for dette.

### **Styrets innstilling**

Borettslaget er ikke ansvarlig for å etablere lademulighet for gjester. Ordningen med å la beboere stå på gjesteparkeringen kan lett bli misbrukt eller vanskelig å administrere. Styret vil prøve en ordning der den som vil overlate egen ladeplass til gjesten, må be styret om tillatelse for hver gang. Styret vil evaluere etter ett års tid.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling om en prøveordning i 1 år med gitte betingelser vedtas.



Sak 13

## Tilsetting av vaktmester i minst 60 % stilling

**Forslag fremmet av:** Elisabeth Gabrielsen

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

Borettslaget har de siste 1-2 årene hatt svak bemanning med hensyn til vaktmestertjenester. Roger Knapper gjør med sine 7 timer i uka (dette er et timetall gitt av Roger sommeren 2020) en stor innsats, men det sier seg selv at det ikke er mulig å rekke mer enn det helt nødvendige med så liten tid til disposisjon. Jonny Nilsen kan kontaktes ved behov. Hvilke utfordringer må man ha for å kunne kontakte en vaktmester? Jeg tror ofte mange praktiske småsaker på denne måten blir noe styret blir involvert i, noe jeg ikke synes virker rasjonelt.

Mange av oss som har bodd her når Paul var vaktmester i full stilling, opplever nå at det er en del daglig vedlikehold som er nedprioritert. Eksempler på dette er: Lyspæren i 5.etg i oppgang 21A har sluknet for en god stund siden. Er det en oppgave der vaktmester skal tilkalles? (Jeg har ikke gardintrapp). Benken på gresset utenfor nr 19 har et knekt sete. Er dette noe som bør meldes? Sjøppelskurene med søppelbeholdere er skitne og slitne. Hvem ser etter dette i det daglige.

Det savnes at vi har en vaktmester som går runder i våre bygg og kan oppdateres på hva som må rettes opp av småting som hvis småtingene får utarte seg, blir større problemer etter hvert. Det bør være en kyndig person som kan ha tid til å følge opp daglig vedlikehold og hindre forfall.

Forslag til vedtak fra Elisabeth Gabrielsen

Det utlyses vaktmesterstilling i minst 60 %. Det utarbeides en klar arbeidsinstruks. Det er ønskelig at styret gjennomfører dette innen utgangen av oktober.

### Styrets innstilling

Forslaget griper inn på detaljnivå og vanskeliggjør rammene for styrets arbeid.

Det ligger innenfor styrets mandat å ansette vaktmester og gjøre vurderingen av behovet for tjenester og kostnaden for dette sett i sammenheng med øvrige økonomi.- Som mange andre borettslag kjøper vi inn tjenester. Arbeidsgiverrollen gir et meransvar for styret.

Vi er fornøyd med kombinasjonen vi har med vaktmester med faste timer per uke (til Roger Knapper) og tilgang på tilkallingsvaktmester (Jonny Nilsen). Det gir oss en fleksibel ordning der vi også kan øke timer når det er sesonger som krever mer vaktmesterhjelp.

Borettslaget bør fortsette ordningen vi har med vaktmester med faste timer per uke i kombinasjon med tilkallingsvaktmester. Det gir oss en fleksibel ordning der vi kan øke timer i sesonger som krever mer vaktmesterhjelp.



Styret vil derfor ikke revurdere vaktmesterordningen og ber Generalforsamlingen stemme MOT forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Det utlyses vaktmesterstilling i minst 60 %. Det utarbeides en klar arbeidsinstruks. Det er ønskelig at styret gjennomfører dette innen utgangen av oktober.



Sak 14

### **Valg av tillitsvalgte**

Se valgkomitéens innstilling.

#### **Innstilling**

Valgkomitéens innstilling:

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år:

Gro Høggaug	Frysjaveien 17 B (gjenvalg)
Fabienne Olivia Villars	Frysjaveien 13A
Thea Eliassen	Frysjaveien 7 A

Styreleder og et styremedlem står ikke på valg:

Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Anders Mølmen Høst	Frysjaveien 13 A

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Mary Kristina Ohlanders	Frysjaveien 17 B (gjenvalg)
Nina-Cathrine Engnæs	Frysjaveien 21 B

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Fabienne Olivia Villars**

**Gro Høggaug**

**Thea Eliassen**

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

**Mary Kristina Ohlanders**

**Nina-Cathrine Engnæs**



Sak 15

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara**

Borettslaget velger en delegert til OBOS generalforsamling med vara.

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Karin Johansen**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Blazhka Rumenova Popova**



## 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: 22 86 55 00  
[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.