



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971515937

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 201 774	19 550 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 201 774</b>	<b>19 550 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	455 830
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		485 304	445 361
Annen driftskostnad		11 683 974	13 098 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 625 678</b>	<b>13 999 394</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 576 097</b>	<b>5 551 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		252 187	164 838
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>252 187</b>	<b>164 838</b>
Annen finanskostnad		4 663 185	4 141 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 663 185</b>	<b>4 141 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 410 998</b>	<b>-3 976 841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 165 098	1 574 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		744 843	1 037 149
Sum varige driftsmidler		744 843	1 037 149
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		744 843	1 037 149
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		153 116	474 018
Andre fordringer		26 250	814 634
Sum fordringer		179 366	1 288 652
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 298 050	4 460 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 298 050	4 460 808
Sum omløpsmidler		8 477 416	5 749 460
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 222 259</b>	<b>6 786 609</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		61 840 708	66 005 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-61 840 708</b>	<b>-66 005 807</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-61 840 708</b>	<b>-66 005 807</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		69 783 964	71 083 115
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 783 964</b>	<b>71 083 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 783 964</b>	<b>71 083 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 167	508 033
Leverandørgjeld		900 365	866 165
Annen kortsiktig gjeld		353 471	335 103
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 279 003</b>	<b>1 709 301</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 062 967</b>	<b>72 792 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 222 259</b>	<b>6 786 609</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368483

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 201 774	19 550 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 201 774</b>	<b>19 550 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	455 830
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		485 304	445 361
Annen driftskostnad		11 683 974	13 098 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 625 678</b>	<b>13 999 394</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 576 097</b>	<b>5 551 098</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		252 187	164 838
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>252 187</b>	<b>164 838</b>
Annen finanskostnad		4 663 185	4 141 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 663 185</b>	<b>4 141 679</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 410 998</b>	<b>-3 976 841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 165 098	1 574 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		744 843	1 037 149
Sum varige driftsmidler		744 843	1 037 149

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		744 843	1 037 149
-------------------	--	---------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		153 116	474 018
Andre fordringer		26 250	814 634
Sum fordringer		179 366	1 288 652

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 298 050	4 460 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 298 050	4 460 808

Sum omløpsmidler		8 477 416	5 749 460
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 222 259</b>	<b>6 786 609</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	61 840 708	66 005 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-61 840 708</b>	<b>-66 005 807</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-61 840 708</b>	<b>-66 005 807</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 783 964	71 083 115
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>69 783 964</b>	<b>71 083 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>69 783 964</b>	<b>71 083 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 167	508 033
Leverandørgjeld	900 365	866 165
Annen kortsiktig gjeld	353 471	335 103
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 279 003</b>	<b>1 709 301</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>71 062 967</b>	<b>72 792 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 222 259</b>	<b>6 786 609</b>



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1478

BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Lambertseter videregående skole, Cecilie Thoresens vei 6, Oslo. .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Inngangsdører til leilighetene
8. Oppgradering av et rom til styrets møter
9. Tilstandsrapport for varmeanlegget
10. Fellesareal
11. Statens Vegvesen
12. Adkomst/rekkverk til Libakkveien 21/23
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått, styret ber om forslag fra salen på protokollvitne



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 med kommentar.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-.



Sak 7

## Inngangsdører til leilighetene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:** Vi erfarer at inngangsdører til mange av leilighetene i sameiet har lydklasse 35db. I sameiets husordensregler er det krav til en lydklasse på 40db ved utskifting av inngangsdør.

**Begrunnelse:** Siden lydklassen ikke påvirker sikkerheten i leilighetene ønsker styret å endre kravet i husordensreglene slik at det samsvarer med den standarden som for dører er i sameiet.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre kravet til lydklasse for nye dører fra 40db til minst 35db i husordensreglenes §4.

Sak 8

## Oppgradering av et rom til styrets møter

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:** Sameiets styre benytter i dag det gamle vaskerilokalet som møterom. Lokalet er ikke egnet til møtevirksomhet, noe som begrenser vår mulighet til å gjennomføre møter på en effektiv og tilfredsstillende måte. Vi blir alle slitne av akustikken, og det å ha møter i et såpass slitt og skittent lokale gir lite inspirasjon og glede til jobben. I tillegg er det å holde eksterne møter i et oppussingsobjekt ganske flaut. Styret startet å pusse opp selv, men har erfart at tiden vår ikke strekker til med oppussing i tillegg til ordinære jobber og styrearbeid.

**Begrunnelse:** I det gamle vaskerilokalet finnes det et mindre rom som kan egne seg som møterom etter en nødvendig oppgradering. Styret ønsker å ferdigstille dette rommet slik at vi kan få et funksjonelt og egnet sted for styremøter og andre sameierrelaterte møter med beboere og samarbeidspartnere. Rommet trenger bl.a. ytterligere sparkling og maling, legging av gulv, samt montering av akustikkplater i tak slik at rommet er mulig å bruke som møterom. I tillegg trengs elektrikerarbeid for å sette inn stikkontakter. For å gjennomføre oppgraderingene fikk vi et estimert budsjett på kr 60 000,- fra en håndverker i fjor. Vi forventer at prisen nå vil være høyere.

**Alternativ til oppgradering:** Dersom sameierne ikke godkjenner å pusse opp rommet, vil styret fremover være nødt til å leie eksterne lokaler for møtevirksomhet. Kostnadene for dette er noe som raskt kan overstige oppussingskostnadene på kort tid. I tillegg til at styremedlemmene blir avhengig av å reise vekk fra sameiet vil det gi lite fleksibilitet for å kunne sjekke ut ting i bygningsmassen eller på utearealet under møter.

### Forslag til vedtak

Sameiets generalforsamling vedtar å bevilge inntil kr 70 000-80 000,- til oppgradering av et av rommene i vaskerilokalet til bruk som møterom. I tillegg tas det høyde for uforutsette kostnader som gir styret mulighet til å bruke inntil +10% av kostnadsrammen. Noe som vil være en langsiktig investering som sikrer sameiets styre et egnet lokale og reduserer fremtidige driftskostnader knyttet til leie av eksterne lokaler.



Sak 9

## Tilstandsrapport for varmeanlegget

Forslag fremmet av:

Heidi og Kjell Bråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn:

Sameiets blokker er fra 1950-tallet, og varmeanlegget begynner å bli gammelt. Vi har opplevd vedvarende støyproblemer fra radiatorene, noe som har vært en stor belastning over 3 vintersesonger. En rørlegger har også påpekt at det ikke er anbefalt å spyle gjennom rørene, da dette kan medføre lekkasjer, noe som ytterligere understreker behovet for en grundig vurdering av anleggets tilstand

### Begrunnelse:

En tilstandsrapport vil gi sameiet et faglig grunnlag for å vurdere nødvendige tiltak for vedlikehold eller oppgradering av varmeanlegget. Dette kan bidra til å forhindre fremtidige driftsproblemer, støyplager og potensielle skader på rørsystemet, samtidig som vi sikrer en mer forutsigbar og stabil oppvarming for alle beboere. Ved å ferdigstille rapporten innen utgangen av oktober, vil styret ha tid til å presentere nødvendige tiltak og eventuelle kostnadsrammer på årsmøtet i 2026.

### Styrets innstilling

Styret jobber allerede med å innhente informasjon angående fyringsanlegget sin tilstand og effektivitet. Dette gjøres i samarbeid med firmaet Dråpe. Siden fyringsanlegget er gammelt, har styret startet prosessen med å finne løsninger for annen type energi. Alt etter hva slags alternativ fyring som velges vil deler av fyringsanlegget muligens fases ut. Velger sameierne å gå for forslaget fra Bråten vil en tilstandsrapport være bortkastede penger og medføre at styret må redusere og droppe andre større og viktige saker.

I Libakkfaret 2b har vi allerede hatt oppfølging av beboerne på Bråtens side av oppgangen for å sjekke ut støy. Resultat gjorde at rørlegger gjorde utskiftninger på anlegget i oppgangen på kjøkkensiden av blokka. På den andre siden er det i etterkant meldt om støy hos Båten og vi er i dialog om befarings. På bakgrunn av befaringsen og rørleggers anbefaling kan tiltak gjøres på stuesiden av blokka.

### Forslag til vedtak 1

Årsmøtet ber styret om å innhente en uavhengig tilstandsrapport for varmeanlegget, inkludert en vurdering av dets tekniske tilstand og anbefalte tiltak for å sikre støyfri, stabil og effektiv oppvarming i sameiet. Rapporten skal ferdigstilles innen utgangen av oktober 2025, slik at nødvendige tiltak og anbefalinger kan legges frem på neste ordinære årsmøte i 2026

### Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår å ikke foreta en utredning slik Bråten foreslår og påføre alle sameierne ekstra og unødvendige kostnader.



Sak 10

## Fellesareal

Forslag fremmet av:

Theodoros Kanakopoulos

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spesielt i Libakkveien 23A, er i svært dårlig stand. Gulvmalingen er slitt bort, og kjellerdøren er i dårlig forfatning.

### Styrets innstilling

**Begrunnelse:** Styret er fullt klar over tilstanden på malingen, men har ikke klart å finne egnet materiale. Epoxy er kostbart og vi kan ikke se at visuelle hensyn kan settes foran mer alvorlige/ trengende vedlikehold og prosjekter andre steder i sameiet.

Utskifting av kjellerdører ligger i fremtidig plan for brannsikkerhet. Dette er kostbart, og styret planlegger å skifte ut kjellerdører som har påviste feil i første omgang. Vi kan ikke se at kjellerdører i sin helhet kan skiftets nå da andre saker trenger å prioriteres før en slik utskiftning.

### Forslag til vedtak 1

Hvis det er mulig å male, og bytte til mer brukervennlige låser for kjellerdøren (for de som har barnevogn). Vi kunne bruke en mer robust løsning for gulvet for å unngå vedlikehold, for eksempel epoxy.

### Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret kan ikke se at visuelle hensyn og brukervennlighet kan settes foran mer alvorlige/ trengende vedlikehold og prosjekter andre steder i sameiet. Vi foreslår at dette med maling av trappene i oppganger utredes på et senere tidspunkt. I tillegg til at styret fortsetter gjennomføringen av dette med kjellerdører slik som beskrevet over.

### Vedlegg

2. fellesareal\_libakkveien\_1.jpeg

Sak 11

## Statens Vegvesen

Forslag fremmet av:

Theodoros Kanakopoulos

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



E6 har stor påvirkning på både støynivå og NO<sub>2</sub>-forurensning. Oslo kommune stiller strenge krav til nybygg nær motorveier, og det må avklares hvordan Statens Vegvesen og Oslo kommune forholder seg til eksisterende bygg.

Vi har tidligere kontaktet dem angående kompensasjon for nye vinduer eller støyskjerming, men responsen har vært utilfredsstillende.

Vi mener spesielt at beboerne i Libakkveien 21, 23, 25 og Libakkfaret 8-10 påvirkes av mange uavklarte konsekvenser. Det er også verdt å merke seg at fartsgrensen etter Ryen er 80 km/t, i motsetning til 60 km/t på Manglerud.

#### Styrets innstilling

**Begrunnelse:** Statens veivesen har tatt flere målinger angående E-6. Beboerne langs E-6 fikk i sin tid skiftet til mer lydtette vinduer. Da Statens Veivesen utbedret med bussfil, foretok de nye målinger og flere av beboerne i Libakkfaret 8-10 fikk innglasset balkong. Støyen i Libakkveien 21-25 ble ikke målt til å at det var nødvendig med tiltak.

Angående hastighet ser styret seg enig i å sende en søknad

#### Forslag til vedtak 1

Vi bør kontakte Statens vegvesen som en enhet for å ta opp disse spørsmålene

#### Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret ser ingen grunn til å bruke av vår tid til ytterligere søknad angående målinger av støy mm. Derimot ser styret nytteverdi i å søke om å forlenge fartsgrensen fra Ryenkrysset og forbi påkjøringen fra Sandstuveien.

Sak 12

## Adkomst/rekkverk til Libakkveien 21/23

Forslag fremmet av:

Theodoros Kanakopoulos

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilstanden på rekkverket er dårlig, noe som spesielt merkes når det er glatt. Dette gjør adkomsten utfordrende og potensielt farlig.

#### Styrets innstilling

Styret vil minne om at det er to andre muligheter for adkomst til Libakkveien 21-25, trapper ned til Libakkveien 25 og kjøreveien ned til Libakkveien 21. Styret har gangveien med asfaltering og utskiftning av gelender på fremtidig vedlikeholdsplan, men har ønsket å ta asfaltering under ett i sameiet. Samtidig kan det være mulig at arbeidet kan deles opp.



## Forslag til vedtak 1

Rekkverk må skiftes ut.

## Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å utrede kostnaden for grunnarbeid, asfaltering og utskiftning av gelender og ber om mandat til å vurdere kostnaden og avgjøre om arbeidet tas i 2025 eller ikke.

## Vedlegg

3. rekkverk\_libakkveien\_2.jpeg

## Sak 13

### Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år, leder velges for 1 år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

#### Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen i Bratlikollen Boligsameie.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Magnell  
Stiller til gjenvalg.

#### Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Afzal Hussain  
Stiller til gjenvalg.



- Daniel Johansen
- Theodoros Kanakopoulos

Som arkitekt jeg kan kombinere fagkunnskap med en praktisk tilnærming for å finne gode løsninger som gagnar alle beboere. Jeg vil jobbe for et tryggere, mer funksjonelt og estetisk bedre bomiljø, samtidig som jeg sørger for at beslutninger tas på et informert grunnlag. Mitt engasjement og min evne til å se både helheten og de tekniske detaljene vil være en styrke i styrets arbeid.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Alexander Kjøle Knivedal

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Mariell Veinan
- Theodoros Kanakopoulos

Som arkitekt jeg kan kombinere fagkunnskap med en praktisk tilnærming for å finne gode løsninger som gagnar alle beboere. Jeg vil jobbe for et tryggere, mer funksjonelt og estetisk bedre bomiljø, samtidig som jeg sørger for at beslutninger tas på et informert grunnlag. Mitt engasjement og min evne til å se både helheten og de tekniske detaljene vil være en styrke i styrets arbeid.

**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Daniel Azouar  
Stiller til gjenvalg.
- Per Morten Jørgensen  
Stiller til gjenvalg.

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling Brattlikollen boligsameie 2025 (002).pdf



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i styreperioden 2024-2025

Styret har i inneværende periode avholdt 10 styremøter, to regnskapsmøter og behandlet ca. 60 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, prosjektledelse og andre aktører. Vi har hatt møtene i det gamle vaskerilokalet, noe som er uholdbart mht. støy, støv og en særdeles lite hyggelig atmosfære å invitere utenforstående til.

Gjennom året har styret hatt kontakt ved fysiske møter, Teams, pr. telefon og e-poster, i tillegg til diverse befaringer og også innkjøp av materiell. Ved eget vedlikehold og arbeid har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde oss orientert i prosessen.

Vi har arrangert en dugnad, en kveld for containere, og en hyggelig samling for tenning av julegranen ved lekeplassen.

Vi har jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for sameiet og beboere. Vi er fornøyd med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har tatt kontakt og informert om feil, mangler, og situasjoner som har oppstått. Det bidrar til at saker kan bli tatt hånd om tidlig i forløpet.

### E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder e-post og henvendelser via Vibbo som vi har behandlet og besvart. Vi får færre henvendelser på styretelefonen og registrerer en økende bruk av styrets private telefoner. Dette har vi ikke åpnet for, og ber beboerne om å respektere dette.

Styret bruker svært mye tid på å svare på eposter/ henvendelser via Vibbo, og i de tilfeller hvor informasjon ligger på Vibbo har vi henvist beboerne til å finne svarene der.

### Velkomstbrev til nye eiere

Dette har vi gjort i flere år for å ønske nye eiere/ beboere velkommen med en hyggelig henvendelse fra styret, og gi dem diverse informasjon om sameiet og hvor de selv kan finne nyttig og viktig informasjon. Samtidig får de skjema om bevisstgjøring av brannvern, og skjema angående ventileringen av boligen. Dette for ansvarliggjøring av sikkerhet i egen bolig, samt info om hvordan ventilasjonen fungerer i leiligheten, og hindre tilkobling av ureglementerte kjøkkenventilatorer. Vi gjør stadig små endringer for å sikre at informasjonen er oppdatert.

### Lekeplassen

Denne sjekkes to ganger i halvåret av en fra styret og vaktmesteren. I tillegg har vi tilsyn fra Nokas annethvert år.

### Supplering av ladebokser

I høst så vi behov for flere ladebokser, og derfor ble de siste som leide midlertidig p-plass i ladeområdet sagt opp. Vi innhentet tilbud på 7 nye ladere og vi valgte Hako Elektro siden de hadde et vesentlig rimeligere tilbud enn Elektro Sivert. I tillegg gjorde de et godt arbeid forrige gang, og samarbeidet har fungert tilfredsstillende.

### Ladestrøm

Det å følge med på strømprisen tar tid i og med at vi jobber for å opprettholde en mest mulig riktig strømpris for ladingen. For håndtering av betaling bruker vi Charge 365.

### TV Kabelanlegg

Styret har ikke vært helt fornøyd med eksisterende tv- og bredbåndsavtale, blant annet på bakgrunn av kundeservice. Som informert i rundskriv tidligere, har vi derfor besluttet å bytte tv- og internettleverandør. Ny leverandør er Telia, som er godt i gang med arbeidet med ny infrastruktur basert på fiber inn til hver leilighet.



Planen er å koble beboerne til fiber og sette anlegget i drift fra 1. april i år. Som nevnt tidligere vil dette kreve tilgang til hver leilighet for bl.a. å strekke kabel og koble til utstyr. Nærmere info om Telias tilgang til leilighetene for montering og hva vi gjør med utstyret fra Telenor vil vi informere om senere. Kabel-tv og internett vil fungere som normalt frem til nytt utstyr blir satt i drift. Styret er i god dialog med både Telia og deres underleverandør underveis i prosjektet med jevne møter og oppfølging.

## Brannvern i sameiet

Brannvern er en stor investering og vi har trengt mer tid for å få en oversikt over hva sameiet virkelig trenger for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter. For oss har det vært viktig å finne gode løsninger, og i første omgang bedre sikkerheten for våre rømningsveier ved varslingsanlegg for fellesområdene. Vi har fortsatt med å innhente tilbud da vi ikke har vært helt fornøyde med de vi fikk inn. Prosjektet blir kostbart, og styret har valgt å dele kostnaden over flere år.

Ellers er vi ferdige med befaringer i kjellere blant annet for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesareal, og i tillegg til eventuelle tiltak i forhold til brannvern som må igangsettes. Vi har derfor gitt beskjed til beboere at i henhold til forskriftene skal rømningsveier være frie for gjenstander samt at det ikke skal være brennbare gjenstander i disse.

Vi vil minne om at beboere har den viktigste rollen når det gjelder brannvern i sameiet. Det er viktig at alle beboere er bevisste på brannrisiko og tar ansvar for å redusere denne risikoen så mye som mulig. Det er eier/beoer selv som har ansvar for at det finnes røykvarslere og brannslukningsutstyr inne i den enkelte leilighet.

## Sikring av fjell i skråning

Styret hadde befaringer, men arbeidet med å innhente tilbud stoppet opp grunnet kapasiteten i styret. Dette vil bli prioritert i nærmeste fremtid jmf. rapporten fra Multiconcult som tilsier sikring ett sted, eventuelt rensing av skråning.

## Parkeringsplasser:

Det har blitt noe lengre venteliste for ladeplasser og vanlige parkeringsplasser med ca 2-5 måneders venteliste for begge. Styret bruker mye tid på epostutvekslinger, drift av venteliste, kontrakter, elektronisk registrering av bilers skiltnummer etc. Vi innhentet derfor tilbud og hadde befaringer med flere selskap for å finne en aktør hvor beboerne kunne legge inn skiltnummeret selv. Vi landet på å beholde P-Service og arbeidet har så vidt kommet i gang og alle de som leier parkeringsplasser vil snart få denne muligheten. Vi har ellers hatt normalt vedlikehold som etterfylling av groper etter regnvær, montering av enkelte stolper og stramming av kjettinger. Det har også vært noen oppsigelser av parkeringsplasser fra sameiets side der kontraktene ikke blir fulgt. De som leier ladeplass, skal benytte disse til lading fast og alle som leier p-plass skal benytte plassen.

## Sameiets utleieleiligheter

Styret administrerer utleien av de 2 leilighetene hvor vi har søkt å finne personer som ønsker å leie over tid. Nylig sa en av leietakerne opp kontrakten og vi har hatt en prosess med å finne ny leietaker. Det har vært mye arbeid med annonsering på Finn.no, gjennomlesing av over 50 søknader fra potensielle leietakere og gjennomføring av visninger, samt flere befaringer med tidligere og ny leietaker. Vi har nå signert kontrakt og håper de nye leietakerne vil trives i sameiet.

## Reparasjon og arbeid på tre balkonger

Arbeidet på de tre balkongene som ble påført skader fra ødelagte fliser fra ovenforliggende balkonger har stort sett fått utbedret skadene. Saken er enda ikke avsluttet, igjen pga. treghet hos entreprenøren, NF. De selv mener de nå er ferdige og vil ikke ha utgifter til en ferdigbefaring. Avtalen mellom oss er at ferdigbefaring skal gjøres og godkjennes før siste betalingsrate utbetales. I tillegg har de sendt varsel om inkasso siden vi ikke har



betalt siste rate. I varslene finner vi også diverse feil. Vi har brukt mye tid i saken, ikke minst på å følge opp det nevnte. Vi valgte til slutt å avtale ferdigbefaring med beboer, prosjektleder og en representant fra styret og arbeidet ble godkjent. Vi har en pågående dialog med NF og håper på en avrunding av saken i nærmeste fremtid.

#### Styrerom i vaskerilokalet

Vi har tilrettelagt et rom for styrets aktiviteter som vi har pusset opp på egen fritid og ble nesten ferdig med. Intensjonen var å ferdigstille rommet, men vi måtte etter hvert erkjenne at fritiden ikke strakk til. Vi har innhentet tilbud og legger det frem som en sak til årsmøtet for votering.

#### Nøkkelbrikker til ytterdørene

Det er en del ekstra arbeid med disse brikkene siden beboere ikke følger prosedyren for nøkkelbestillinger og melder inn om at brikker er mistet. Det er helt vesentlig at brikker som er på avveie blir slettet i systemet. Derfor har vi en del epostutvekslinger med beboere for å få oversikt på gjenværende brikker så låsefirmaet kan få kopiert korrekte brikker og antall.

#### Utbygger og ønske om leie av tomt

På årsmøtet 2023 vedtok sameierne å leie ut tomt for visningsbrakker til Neptun (den nye utbyggeren) i Libakkveien 13-15. Området det gjaldt var bak de fire p-plassene 174-177. Vi ble enige om å signere kontrakten, men så fant prosjektlederen hos Neptun ut at de heller ville bruke egen tomt til denne visningsbrakken.

#### Matte til inngangspartiene

Vi har strevd med å finne en mattetype som er tynn nok til ikke å hindre bevegelse av ytterdøren og samtidig ha en sklisikker underflate. Vi har funnet en matte som kan fungere i flere av inngangspartiene, men ikke funnet noe godt alternativ til alle.

#### Utbygger i Libakkveien 9-11

Det var en lang og utfordrende prosess å ha en utbygger som nærmeste nabo, spesielt i forhold til bruken av sameiets eiendom til oppbevaring av materiell og maskiner, i tillegg til sårskader som de påførte naturen. Vi sendte saken videre til Forlikrådet hvor vi fikk medhold. Siden vi ikke mottok beløpet på kr 150 000 fikk vi hjelp av jurist til å sende saken videre til namsmannen og der ligger saken nå.

#### Grøntarealene

Vi har fortsatt hatt fokus på disse arealene hvor vi er fornøyde med selve gressklippingen. Fjerning av avklippet gress kan bli litt bedre, mens klipping av busker og håndteringen av ugress er vi fortsatt ikke helt tilfredse med. Se ytterligere informasjon under vaktmestertjenesten. Styret har hatt befaringer av arealene og holder på med en plan for uteområdet.

Ellers retter vi igjen en stor takk til frivillige som har klippet småbuskas, rakt og stelt i inngangsparti, og ellers rundt på fellesarealene. Dette arbeidet håper vi dere som har interesse og lyst til vil fortsette med.

#### Containere

I fjor våres hadde vi en kveld med containere for kast av eiendeler, søppel og ting som beboerne kunne kvitte seg med. Både beboere og styremedlemmer stilte som containervakt og alle gjorde en formidabel jobb med å informere om sortering av avfall og hvor ting skulle kastes. Vi prøvde å oppmuntre til containere i høst så beboerne kunne få kastet søppel og stash, men kun 2 stk. meldte seg som containervakt og vi måtte dessverre avlyse det å hente inn containere.

#### Vedlikehold av fyringsanlegg m.m.



Det har vært mange reparasjoner og utskiftninger i og med at fyringsanlegget er gammelt. Rørleggeren har byttet termostater og ventiler på radiatorer, sirkulasjonspumper og ellers små og større reparasjoner på fyringsanlegget i fyrhus og undersentraler. Det er byttet flere lamper i oppganger og inngangsparti, dørpumper, samt skiftet låser på kjeller- og ytterdører.

Siden fyringsanlegget er gammelt, har styret startet prosessen med å finne løsninger for annen type energi. Dette for å ha god tid til et slikt stort arbeid.

#### **Energikartlegging**

Vi har fått midler fra Enova til energikartlegging og er i prosessen med å innhente tilbud.

#### **Kommunens søppeltømming**

I vinter var det flere av beboerne som parkerte bilen sin på plener og i de private veiene, noe som var til hinder for vaktmesterens snømåking og ved strøing. Disse bilene sto også i veien for Renovasjonsetatens biler og hindret dem i å få tømt søppel og papir. Dette resulterte i overfylte søppelbrønner og merknad fra Renovasjonsetaten. Det hjalp heller ikke at bilene langs veien og på p-plasser ikke måtte skikkelig så de kom unna den offentlige veien. Vi i styret prøvde å gjøre vårt for å informere eiere da vi har friskt i minne Bymiljøetatens bestemmelse om å fjerne parkeringen langs Libakkfaret.

#### **Vaktmestertjenesten**

Samarbeidet med Bygårdsservice AS har ikke holdt den kvaliteten som vi forventer. Vi har hatt flere møter med vaktmestrene og samtaler og møte med lederne til våre vaktmestere for forbedring av samarbeidet. Det gjelder bl.a. ledelsens oppfølging og prioriteringer, hyppighet og utførelse av oppgaver, bedre struktur på arbeidet og ikke minst at henvendelser fra beboerne blir ivaretatt på en helt annen måte enn i dag. Vi har gitt de en sjanse til, noe vi vektla under møtet i januar og har avtalt å ha jevnlig møter fremover. Samtidig vil vi nevne at vi fornøyd med mye av arbeidet vaktmestrene gjør i sameiet.

#### **Søppel og avfall**

Vi har hatt jevnlig dialog med vaktmester og også ilagt gebyr til beboere. Dessverre settes fortsatt pappesker og private eiendeler ved siden av avfallsbrønnene, i kjellere og inngangsparti. Informasjon om søppelhåndtering ser ikke ut til å hjelpe og vi vurderer andre tiltak som tettere oppfølging av oppganger.

#### **Trappevask**

Vi har god dialog med firmaet som vasker hos oss. Det har vært noen utfordringer med uteblitt vask i enkelte oppganger og da har firmaet vært raske til å ta tak i dette og også kreditere et beløp for manglende vask.

#### **Søknader om dyrehold**

Gjennom året har vi fått et par henvendelser om å ha hund. Styret er nøye på at sameiets husordensregler følges og at alle behandles likt.

#### **Beboerklager**

Styret har også i denne styreperioden mottatt flere klager på naboer på grunn av støy utover det husordensreglene tillater. Styret bruker tid i slike saker i og med at støy kan påvirke både nattesøvn og trivsel. I første omgang oppfordrer vi til dialog mellom beboerne så de selv kan prøve å løse uenigheten uten å involvere styret. I enkelte saker har styret hatt kontaktet med de påklagede eierne for å bidra til at husordensregler følges. Vi har også gjennomført beboermøter med partene i saker.

#### **Strømlleverandør**

De siste årene har prisen på strøm økt betraktelig. Da sameiet bruker mye strøm, har styret fokusert på å finne den mest gunstige løsningen for innkjøp av strøm. Etter å ha prøvd ut en forvaltet avtale et års tid,



bestemte styret å gå tilbake til en spotprisavtale i fjor. Styret har i dag en spotprisavtale med Fortum (tidligere NorgesEnergi).

#### Banklån

Vi har sjekket muligheten for å bytte bank, men tilbudene vi fikk lå på samme rentenivå og vi valgte å fortsette i Obos banken.

#### Forsikring

Vi innhenter i disse dager tilbud fra flere selskap i håp om en reduksjon i den årlige premien.

#### Rundskriv og annen informasjon

Styret har hatt syv rundskriv i denne perioden, i tillegg til en del elektroniske nyhetsvarsler.

#### Vibbo.no

Vi har fortsatt arbeidet med å sende påminnelser til de som ikke har registrert sine leietakere på Vibbo og oppfordrer jevnlig beboere og leietakere om å følge med på Vibbo.

#### Prosjekter for neste styreperiode

- Fortsette arbeidet med brannvern
- Følge opp forhold til anlegg for kabel-tv og bredbånd mht. til etterarbeid
- Arbeid i forhold til det å finne annen type energi for fyringsanlegget
- Arbeid i forhold til energikartlegging
- Arbeid med grøntarealene
- Vedlikehold av p-plasser

#### Fokusområder for neste styreperiode

- Oppfølging og eventuell fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Det å øke trivsel og miljø for liten og stor
- Kommunikasjon og samarbeid med beboere og eiere
- Kommunikasjon med utleierne
- Øke antall beboere for tilgang til elektronisk kommunikasjon
- Gjøre flere beboere mer selvhjulpne ved bruk av Vibbo
- For å minske det store arbeidspresset styret har hatt de siste årene ønsker vi å se om vi kan delegere flere oppgaver til andre aktører



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Valgperiode</b>
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	2024-2025
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31B	2023-2025
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5B	2024-2026
Styremedlem	Mariell Veinan	Libakkfaret 5B	2024-2025
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9B	2024-2026
Varamedlem	Jens Jakob Hansen	Libakkveien 23B	2024-2025
Varamedlem	Alexander Kjøle Knivedalen	Libakkfaret 9B	2024-2025
Varamedlem	Kåre Rune Hauge	Sandstuveien 48B	2024-2025
<b>Valgkomiteen</b>			
Daniel Azouar		Libakkfaret 3A	2024-2025
Per Morten Jørgensen		Libakkfaret 1A	2024-2025

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [bratlikollen@styrerommet.no](mailto:bratlikollen@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

149      433

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

Bratlikollen Boligsameie har ingen ansatte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 21 201 774,-. Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 12 625 678,-. Dette er lavere enn budsjett, og skyldes i hovedsak at budsjetterte kostnader til brannvern først blir iverksatt i 2025, i tillegg til at posten kommunale avgifter og energi ble betydelig lavere enn budsjettert.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 7 198 413,-.

«I forhold til konkursen i S-Bygg hvor S-Bygg hevdet krav mot sameiet og sameiet hevdet krav mot boet kan vi informere om at bobehandlingen av boet ble avsluttet 14.03.24. S-Bygg ble endelig slettet i foretaksregisteret 09.04.24 og saken er avsluttet».

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av brannvern.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon og 18% for vann- og avløpsavgiften.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: PF188-F3/G0-D00XU-VZHFL-QM5D8-2ITWH



### BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	20 569 028	18 680 471	20 587 000	20 560 000
Ladeinntekter EL-bil		144 873	113 698	140 000	140 000
Andre inntekter	3	487 873	756 323	520 000	520 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>21 201 774</b>	<b>19 550 492</b>	<b>21 247 000</b>	<b>21 220 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 330	-56 000	-56 000
Styreonorar	5	-400 000	-399 500	-400 000	-400 000
Avskrivninger	14	-485 304	-445 361	-445 000	-445 000
Revisjonshonorar	6	-22 099	-28 602	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-489 333	-465 350	-491 000	-514 000
Konsulentonorar	7	-41 785	-84 163	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-597 602	-1 532 174	-2 657 000	-3 897 000
Forsikringer		-876 297	-785 585	-877 000	-1 021 000
Kommunale avgifter	9	-2 484 498	-2 801 929	-3 237 000	-3 514 000
Ladekostnader EL-bil		-141 145	-104 687	-135 000	-135 000
Energi/fyring	10	-3 376 017	-3 974 410	-4 210 000	-4 210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 648 439	-1 488 581	-1 530 000	-1 591 000
Andre driftskostnader	11	-2 006 760	-1 832 722	-1 897 000	-1 990 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 625 678</b>	<b>-13 999 394</b>	<b>-16 015 000</b>	<b>-17 834 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 576 097</b>	<b>5 551 098</b>	<b>5 232 000</b>	<b>3 526 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	252 187	164 838	0	0
Finanskostnader	13	-4 663 185	-4 141 679	-4 831 000	-4 564 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 410 998</b>	<b>-3 976 841</b>	<b>-4 831 000</b>	<b>-4 564 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 165 098</b>	<b>1 574 257</b>	<b>401 000</b>	<b>-1 038 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 165 098	1 574 257		



## BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	744 843	1 037 149
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>744 843</b>	<b>1 037 149</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		153 116	474 018
Forskuddsbetalte kostnader		0	814 634
Andre kortsiktige fordringer	15	26 250	0
Driftskonto OBOS-banken		3 952 174	1 815 986
Sparekonto OBOS-banken		4 345 876	2 644 823
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 477 416</b>	<b>5 749 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 222 259</b>	<b>6 786 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-61 840 708	-66 005 807
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-61 840 708</b>	<b>-66 005 807</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 783 964	71 083 115
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>69 783 964</b>	<b>71 083 115</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		353 471	334 317
Leverandørgjeld		900 365	866 165
Påløpte renter		25 167	411 825
Påløpte avdrag		0	96 208
Annen kortsiktig gjeld		0	786
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 279 003</b>	<b>1 709 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 222 259</b>	<b>6 786 609</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025  
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Mahsa Bahari/s/

Mariell Veinan/s/

Afzal Hussain/s/

Thomas Kjerland/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Seksjonskostnader	19 691 244
Parkering	351 690
Leie	315 000
Ladeplass	194 174
Fryseboks	16 920
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 569 028</b>

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

Antenneleie	474 124
Avfallsbrønn	500
Fryseboks	3 120
Gebyr	735
Nøkler	8 344
Parkering	1 050
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>487 873</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</b>
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 965, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 099.

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

Juridisk bistand	-2 313
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 097
--	---------

Andre konsulentthonorarer, USBL	-11 375
---------------------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-41 785</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-190 348
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-184 717
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-22 641
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 827
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-58 707
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-37 813
------------------------------------	---------

Kostnader leiligheter, lokaler	-549
--------------------------------	------

Egenandel forsikring	-46 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 000
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 602</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-2 005 462
-----------------------	------------

Feieavgift	-272
------------	------

Renovasjonsavgift	-478 765
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 484 498</b>
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-275 403
Andre fyringskostnader	-3 100 614
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 376 017</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-124 203
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 499
Annet	
driftsmateriale	-4 027
Vaktmestertjenester	-1 223 779
Vakthold	-9 567
Renhold ved firmaer	-501 102
Snørydding	-33 501
Andre fremmede tjenester	-62 558
Trykksaker	-1 968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-965
Andre kontorkostnader	-9 372
Telefon u/mva	-4 621
Porto	-2 425
Bank- og kortgebyr	-6 978
Velferdskostnader	-765
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 006 760</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	118 005
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 176
Kundeutbytte fra Gjensidige	83 406
Andre renteinntekter	39 600
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>252 187</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-4 662 922
Renter på leverandørgjeld	-263
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 663 185</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	794 110	
Tilgang 2018	1 627 513	
Avskrevet tidligere	-1 615 874	
Avskrevet i år	-242 161	563 588
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	525 000	
Tilgang 2022	84 600	
Tilgang 2024	192 998	
Avskrevet tidligere	-378 200	
Avskrevet i år	-243 143	181 255
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>744 843</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-485 304</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, periodisering	26 250
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 250</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.

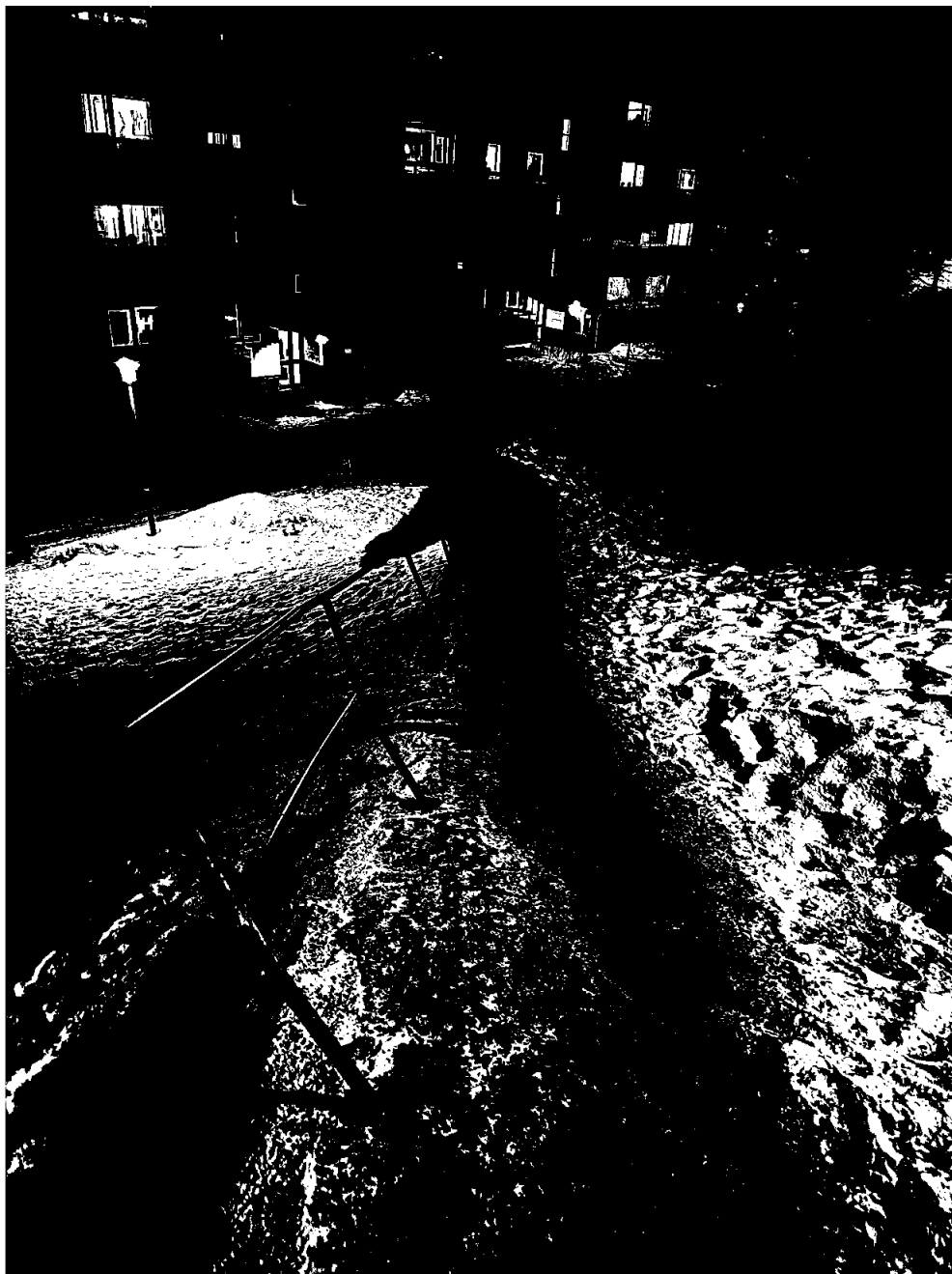
	-48 717
Opprinnelig 2017	588
	-23 000
Økning 2018	000
Økning 2019	-7 000 000
Nedbetalt tidligere	7 634 473
Nedbetalt i år	1 299 151
	-69 783 964
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-69 783 964</b>



Vedlegg 2 til sak 10. Fellesareal



Vedlegg 3 til sak 12. Adkomst/rekkverk til Libakkveien 21/23





## Valgkomiteens innstilling Brattlikollen boligsameie 2025

Brattlikollen boligsameie: Valgkomiteens innstilling 2025					
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1B	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Afzal Hussain	Skogvollveien 31B	0580 Oslo	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Alexander Kjøle Knivedalen	Libakkfaret 9 B	1184 Oslo	Ny (suplering)	1 år
Styremedlem	Daniel Johansen	Libakkveien 25B	1184 Oslo	Ny	2 år
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9B	1184 Oslo	Ikke på valg	1 år
1. Varamedlem	Mariell Veinan	Libakkfaret 5 B	1184 Oslo	Ny	1 år
2. Varamedlem	Theodoros Kanakopoulos	Libakkveien 23A	1184 Oslo	Ny	1 år
Valgkomite	Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år
Valgkomite	Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år

Valgkomiteen 11/03 2025

Per Morten Jørgensen /s/

Daniel Azouar /s/



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 1478 Selskapsnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.