



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 130 753
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREKKEJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 385 801	2 335 219
Sum inntekter		2 385 801	2 335 219
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		786 736	723 040
Sum kostnader		832 376	768 680
Driftsresultat		1 553 425	1 566 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 548	1 302
Sum finansinntekter		7 548	1 302
Annen finanskostnad		422 992	374 542
Sum finanskostnader		422 992	374 542
Netto finans		-415 444	-373 240
Ordinært resultat før skattekostnad		1 137 981	1 193 299
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 137 981	1 193 299
Årsresultat		1 137 981	1 193 299
Totalresultat		1 137 981	1 193 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 137 981	1 193 299
Sum overføringer og disponeringer		1 137 981	1 193 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 420 502	41 420 502
Sum varige driftsmidler		41 420 502	41 420 502
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 538	
Sum finansielle anleggsmidler		6 538	0
Sum anleggsmidler		41 427 040	41 420 502
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 943	
Sum fordringer		68 943	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 985	1 515 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 411 985	1 515 007
Sum omløpsmidler		1 480 928	1 515 007
SUM EIENDELER		42 907 968	42 935 509

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 998 324	9 860 343
Sum opptjent egenkapital		10 998 324	9 860 343
Sum egenkapital		11 000 724	9 862 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 546 718	21 722 195
Øvrig langsiktig gjeld		10 709 434	10 703 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 256 152	32 425 195
Sum langsiktig gjeld		31 256 152	32 425 195
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		651 092	641 542
Leverandørgjeld			2 575
Annen kortsiktig gjeld			3 454
Sum kortsiktig gjeld		651 092	647 571
Sum gjeld		31 907 244	33 072 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 907 968	42 935 509



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404899

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 130 753
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREKKEJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 988 130 753
BREKKEJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 385 801	2 335 219
Sum inntekter		2 385 801	2 335 219
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		786 736	723 040
Sum kostnader		832 376	768 680
Driftsresultat		1 553 425	1 566 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 548	1 302
Sum finansinntekter		7 548	1 302
Annen finanskostnad		422 992	374 542
Sum finanskostnader		422 992	374 542
Netto finans		-415 444	-373 240
Ordinært resultat før skattekostnad		1 137 981	1 193 299
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 137 981	1 193 299
Årsresultat		1 137 981	1 193 299
Totalresultat		1 137 981	1 193 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 137 981	1 193 299
Sum overføringer og disponeringer		1 137 981	1 193 299



Organisasjonsnr: 988 130 753
BREKKEJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 41 420 502 41 420 502
Sum varige driftsmidler 41 420 502 41 420 502

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 6 538
Sum finansielle
anleggsmidler 6 538 0

Sum anleggsmidler 41 427 040 41 420 502

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 68 943
Sum fordringer 68 943 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 411 985 1 515 007
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 411 985 1 515 007

Sum omløpsmidler 1 480 928 1 515 007

SUM EIENDELER 42 907 968 42 935 509

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	10 998 324	9 860 343
Sum opptjent egenkapital	10 998 324	9 860 343
Sum egenkapital	11 000 724	9 862 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 546 718	21 722 195
Øvrig langsiktig gjeld	10 709 434	10 703 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 256 152	32 425 195
Sum langsiktig gjeld	31 256 152	32 425 195
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	651 092	641 542
Leverandørgjeld		2 575
Annen kortsiktig gjeld		3 454
Sum kortsiktig gjeld	651 092	647 571
Sum gjeld	31 907 244	33 072 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 907 968	42 935 509



Organisasjonsnr: 988 130 753
BREKKEJORDET BORETTSLAG

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 2023

Brekkejordet Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 3258





Velkommen til årsmøte i Brekkejordet Borettslag

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:

9. mai 2023 kl. 18:00, OBOS Storgaten 20, Kantine 2.etg. .

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. 1: Borettslagets ansvar for utbedring/repasasjon av sluk. 2: Forslag om å utbedre slukene i borettslaget
8. Forslag om å endre 5-2 3) i vedtektene
9. Søknad om balkong - Andreas Solstad, Bjønner'n 23C
10. Søknad om å sette inn et ekstra vindu - Andreas Solstad, Bjønner'n 23C
11. Hageavfall
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,



Styret i Brekkejordet Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet

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

Velges på møtet



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. 3258 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 7

1: Borettslagets ansvar for utbedring/reparasjon av sluk. 2: Forslag om å utbedre slukene i borettslaget

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Kjeldsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1: Ansvar ved reparasjon av sluk. Tolkning av vedtekter vedrørende vedlikehold/reparasjon av sluk.

I november 2022 oppstod lekkasje fra mitt bad ned i taket på leiligheten under. Det viste seg at årsaken var at klemringen tilhørende sluket var løsnet. Under påstøp i sluk lå en sveisemembran av god kvalitet.

Slukene på badene i borettslaget er av type Serres. «Disse slukene har en klemring (den hvite ringen øverst i sluk) som er festet uten skruer. De har en tendens til å løsne med tiden. Hvis vann stiger i sluk vil det da bli lekkasje mellom klemring og membran. Dette vil sive ut i konstruksjon og komme ned i u etg.»

Sitatet overfor er fra M-tett som gjorde befaring og gjorde partiell utbedring av sluket mitt da det oppstod lekkasje fra sluket og ned i konstruksjonen og tak til leiligheten i 1. etg.

Leiligheten som er under meg mangler klemring på begge sine sluk.

I borettslagets vedtekter 5-2 (3) står at borettslagets vedlikeholdsplikt (med annet) omfatter sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Allerede før jeg hadde hatt befaring av M-tett, og fått svar på hva som var feilen/årsaken til lekkasjen, fikk jeg muntlig beskjed fra styreleder om at borettslaget ikke dekket noe av skaden på badet mitt. Det samme er muntlig blitt holdt fast ved etterpå av styreleder. Den muntlige begrunnelse jeg har fått, er at styret har drøftet det. At dette er hva styret synes om sluk, og at det er en høy utgift å ta for borettslaget. Jeg har ikke fått noen skriftlig begrunnelse for hvorfor styret mener at beboer skal dekke dette.

Borettslagets forsikringsselskap dekket følgeskader. Det vil si alle skader på leiligheten under. Forsikringsselskapet dekket også faktura på rørleggervakt som ble rekvirert da lekkasjen ble oppdaget, samt opp og ned montering av servantskapet på mitt bad som følgeskade (Det viste seg nemlig ved vanntest at hjelpesluket også var defekt med løs klemring og måtte utbedres før taket kunne lukkes i leiligheten under).



Selve skaden, som altså var defekt sluk på grunn av at tilhørende klemring var løsnet, dekker ikke forsikringen.

Dette er vanlig: Forsikring ikke dekker selve skaden, men regner denne som en vedlikeholdsutgift.

I denne situasjonen ble jeg selvfølgelig tvunget til å ordne opp og ta hele utgiften med å reparere begge slukene selv. Jeg har gjort det jeg har kunnet for å være i dialog med styret via styreformann samt informasjon til styret i Vibbo underveis.

Jeg har blitt overrasket over at styret har tolket vedtekten slik at beboer skal ta kostnaden for å reparere sluk. Dette er min begrunnelse for det:

- Sluket er en del av røropplegget.
- Vedtektene til borettslaget sier at borettslaget har ansvar for å vedlikeholde sluk (Rensingen av sluk er det selvfølgelig beboer som har ansvar for).
- Det er inni konstruksjonen, under gulvet.
- Alle håndverkere jeg har snakket med under prosessen (M-tett, snekker som jobbet i leiligheten under, lokal rørlegger) har sagt at denne kostnaden er det vanlig at borettslag tar og de har eksempler på det. De har vært overrasket over at noe annet er tilfelle hos meg.

Ved sondering før reparasjonen fant jeg to aktører som kunne gjøre den type utbedring som skulle til. Disse var BOGV og M-tett. M-tett ble foreslått/anbefalt av takstmannen som gjorde befaring for borettslagets forsikringsselskap, lf. M-tett ble valgt.

M-tett kunne gjøre partiell utbedring av sluket. Det var ikke nødvendig med renovering badet ut over det!

I følge M-TETT og andre håndverkere jeg har snakket med er altså dette en slett ikke uvanlig feil på bad som har Serres sluk. Svakheten med klemring i Serres sluk innebærer risiko for at skade og lekkasje skal oppstå i de andre leilighetene i borettslaget også.

Det er av fagfolk blitt vist til at andre borettslag som har hatt dette problemet har løst det ved at borettslaget påtar seg ansvar og kostnad for utbedring.

Slik jeg har oppfattet at ansvaret for vedlikeholdskostnaden ved defekt sluk er ifølge vedtektene vi har i dag, så er dette noe som borettslaget bør bære!

Det er derfor jeg mener at generalforsamlingen bør være med på å tolke gjeldende vedtekter og å avgjøre om denne type skade skal taes av beboer eller av borettslaget.



Jeg har undret meg over styrets tolkning, og jeg tenker at dette bør avgjøres av hele generalforsamlingen og ikke de tre som sitter i styret alene.

Det ble også oppdaget i 1. etg. at der mangler klemringen helt i slukene. Det er ikke like alvorlig i 1. etg som det ville vært i 2. etg., men der trengs også utbedring fordi slukene lekker ut til betong. I følge fagfolk så SKAL det være klemring i sluket.

M-tett har anbefalt både til meg og til styreformann Andreas Solstad at slukene i hele borettslaget bør utbedres. Ved en evt. forespørsel kan de komme med en anbefaling til styret. Våtroms teknikkeren som gjorde jobben hos meg foreslo og for eksempel ta 6 leiligheter hvert halvår.

Samtidig med at arbeidet hos meg ble utført hadde M-tett pågående arbeid i et borettslag i Spikkestad med tilsvarende sluk som hos oss. Boenheter der er lignende våre.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag om vedtektsendring.

Forslag til vedtak

- 1: Forslag om at borettslaget dekker kostnaden ved utbedring/repasjon av defekt sluk.
- 2: Forslag om at borettslaget tar ansvar for utbedring av alle sluk i borettslaget.

Vedlegg

2. 22-1618 Rapport med utbedringsforslag Bjønnern 42B Tolvsrød.pdf

Sak 8

Forslag om å endre 5-2 3) i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, **sluk**, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Til:



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, **sluk inkl. klemring**, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme forslag om vedtektsendring for å spesifisere ansvar for vedlikehold og utskifting av sluk inkl. klemring.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 9

Søknad om balkong - Andreas Solstad, Bjønner'n 23C

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andreas Solstad i Bjønner'n 23C skal søke borettslaget om å sette opp en balkong mot øst, maken til den som er oppført i Bjønner'n 21B.

Balkong blir 3.50m lang og 1.8m bred og det blir en skyvedør på 2.1m x 2.1m. Stolpen ned fra balkongen blir mellom kjøkkenvindu og soveromsvindu som vist på tegning (se vedlegg). Balkongen kommer over soverommet på Bjønner'n 23A, sånn at det ikke ødelegger for lysforholdet.

Andreas Solstad tar seg av å få utført de undersøkelsene som må utføres før bygging starter. Han tar også på seg kostnadsansvar for vedlikehold av oppført byggemasse og ved senere bytte av skyvedør.

Styrets innstilling

Styret har sett over saken og ser ingen grunn til å avslå denne søknaden.

Forslag til vedtak

Saken godkjennes.

Vedlegg

3. Plantegning øst vest terrasse 2023.jpg

4. Plantegning terrasse nord sør 2023.jpg



Sak 10

Søknad om å sette inn et ekstra vindu - Andreas Solstad, Bjønner'n 23C

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Andreas Solstad ønsker å sette inn ett ekstra vindu i stua. Det blir samme størrelse som de andre stuevinduene, og blir på Nordsiden av boligen. Mål: 1.1m bredt x 1.4m høyt.

Andreas har selv ansvar for å ta kostnader for å bytte ut dette vinduet når alle vinduene på leiligheten skal byttes.

Styrets innstilling

Styret ser ingen grunn til å avslå saken. Dermed mener styret at saken skal godkjennes.

Forslag til vedtak

Saken godkjennes.

Sak 11

Hageavfall

Forslag fremmet av:

Kirsti Grøtting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felles avtale for henting av hageavfall i stedet for at vi kjører hver for oss men og en sekk(eller to)

Forslag til vedtak

Opprette felles avtale for borettslaget om henting av hageavfall



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Myhre
Stiller til gjenvalg for 1 år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- N N
Velges på møtet
- XX
Velges på møtet

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Solstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans Myhre



Sak 14

Valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- N N
Velges på møtet
- N N
Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Solstad	Bjønner'n 23 C
Styremedlem	Hans Myhre	Bjønner'n 21 B
Styremedlem	Joakim Villo	Brekkelia 62 B
Varamedlem	Åse Fjeldstad	Bjønner'n 40 A
Varamedlem	Kirsti Grøtting	Bjønner'n 23 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Solstad	Bjønner'n 23 C
Varadelegert	Hans Myhre	Bjønner'n 21 B

Valgkomiteen

Åse Fjeldstad	Bjønner'n 40 A
Kirsti Grøtting	Bjønner'n 23 D

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brekkejordet Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Brekkejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988130753, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 175 244 246 247

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.

Brekkejordet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.





Styrets arbeid

Styret i Brekkejordet Borettslag har gjennomført 10 styremøter pluss en ekstra ordinær generalforsamling det siste året.

I fjord sommer ble vi pålagt av myndighetene å tilrettelegge for el-billadere i alle garasjene til beboerne. Styret klarte å dette til en kjempepris pluss at vi at vi fikk 20.000 kroner av Obos for miljøtiltak som vi overførte på driftskontoen.

Som de fleste vet så har Andreas påtatt seg å gjøre dugnadsarbeidet for borettslaget. I fjor ble det bl.a. vasket og skrubbet alle vindskjerm og vinduskarmer både på leilighetene og garasjene. Pluss at det ble fjernet all mosen i gårdsplassene. Dette blir også gjort i år.

Ellers har styret bestemt at vi skal oppgradere internett fra bredbånd til fibernett.da det er dårlig dekning for bredbånd her. Beboerne slipper da å betale for bredbånd.da vi legger fibernett inn i felleskostnadene.

Største saker siste året

Det var en lekkasje fra takterrasse i Brekkelia 64a. Dette er fikset og reparert, samt en punktert vindusrute i terrassedør i Brekkelia 58a. Dette er byttet. Ellers var det en vannlekkasje i Bjønner'n 42b.med påfølgende skader i Bjønner'n 42a. 42b måtte delvis betale mye at dette selv da forsikring ikke dekket alt. Følgeskadene i 42b ble dekket av forsikring.

I den forbindelse så minner vi beboerne om at de slukene som er i leilighetene ikke tilfredsstillir dagens krav. Dette må beboerne dekke selv.

Alle luftkanaler er rensset og rengjort av Power Clean.og det er også tatt en gjennomgang av pumpene som må skiftes ut. Nye pumper som er defekte må beboerne evt.betale selv.

Fremtidsplaner

Noen av bod-dørene i Brekkelia og Brekkejordet begynner å bli dårlige og må snart skiftes ut. Ellers må vi om noen år bytte alle varmtvannsberederne, men det er 20 års garanti, så vi venter litt med det. Mulig vi kommer til å bytte alle vannlåsene på berederne om et par år.

Det har blitt nye forskrifter for isolasjon av hus og leiligheter som krever at alle må ha en standard D. Hva dette innebærer får vi vente å høre fra myndighetene.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkejordet Borettslag.

Lån

Brekkejordet Borettslag har lån i Husbanken og DNB Bank ASA.

~ Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlønnetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS601	<u>114998941</u>	16 787 965,00	01.07.23	30 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	1,75% fast rente fram til 01.04.24	Ukjent	Nei
2DNB	<u>12114028108</u>	3 758 753,00	30.03.23	60 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,6% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er prisjustert i henhold til utsendte brev. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 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 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EFXMC-Y5O38-B3NUU-VBIVF-HL3SP-WZ74W



BREKKEJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 988 130 753, KUNDENR. 3258

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	867 436	903 318	867 436	829 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 137 981	1 193 299	1 373 060	913 266
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 175 477	-1 229 181	-1 176 000	-1 166 000
Innsk. øremerk. bankkto	-104	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-37 600	-35 882	197 060	-252 734
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	829 836	867 436	1 064 496	577 102
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 480 928	1 515 007		
Kortsiktig gjeld	-651 092	-647 571		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	829 836	867 436		



**BREKKEJORDET BORETTSLAG**
ORG.NR. 988 130 753, KUNDENR. 3258**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 365 905	2 334 619	2 646 000	2 410 000
Andre inntekter	3	19 896	600	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 385 801	2 335 219	2 646 000	2 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 331	-4 891	-5 600	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 895	-104 290	-107 500	-112 240
Konsulenthonorar	7	-16 666	-5 869	-4 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-95 816	-146 250	-228 000	-268 000
Forsikringer		-75 595	-67 575	-69 800	-83 154
Kommunale avgifter	9	-270 871	-261 075	-270 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 706	-97 065	-100 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-105 057	-31 225	-42 600	-102 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-832 376	-768 680	-877 940	-1 047 734
DRIFTSRESULTAT		1 553 425	1 566 539	1 768 060	1 362 266
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 548	1 302	0	0
Finanskostnader	12	-422 992	-374 542	-395 000	-449 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-415 444	-373 240	-395 000	-449 000
ÅRSRESULTAT		1 137 981	1 193 299	1 373 060	913 266
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 137 981	1 193 299		





BREKKEJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 988 130 753, KUNDENR. 3258

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	39 934 502	39 934 502
Tomt		1 486 000	1 486 000
Miljøbankkonto, øremerket		6 538	0
SUM ANLEGGSMIDLER		41 427 040	41 420 502
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		56 453	0
Andre kortsiktige fordringer	14	12 490	0
Driftskonto OBOS-banken		702 851	912 777
Sparekonto OBOS-banken		709 134	602 230
SUM OMLØPSMIDLER		1 480 928	1 515 007
SUM EIENDELER		42 907 968	42 935 509
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		10 998 324	9 860 343
SUM EGENKAPITAL		11 000 724	9 862 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 546 718	21 722 195
Borettsinnskudd	16	10 703 000	10 703 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 434	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 256 152	32 425 195
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	2 575
Påløpte renter		163 907	143 793
Påløpte avdrag		487 185	497 749
Annen kortsiktig gjeld		0	3 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		651 092	647 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 907 968	42 935 509

Vedlegg 1

3258 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Transaksjon 09222115557490721293



Signert AS, HM, JV



10

Brekkejordet Borettslag

Pantstillelse	18	41 405 847	41 405 847
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2023
Styret i Brekkejordet Borettslag

Andreas Solstad/s/

Hans Myhre/s/

Joakim Villo/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	1 588 284
Felleskostnad	767 436
Finansavregning	10 185
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 365 905

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vedlegg 1

3252 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Transaksjon 09222115557490721293



Signert AS, HM, JV



Renovasjonsbod	600
Miljøfond	19 296
SUM ANDRE INNTEKTER	19 896

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 791
SUM KONSULENTHONORAR	-16 666

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-608
Drift/vedlikehold VVS	-4 720
Drift/vedlikehold elektro	-88 459
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 816

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-270 871
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-270 871

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vedlegg 1

3253 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Transaksjon 09222115557490721293



Signert AS, HM, JV



Vaktmestertjenester	-83 425
Snørydding	-18 750
Andre fremmede tjenester	-360
Bank- og kortgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-99
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 057

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	540
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 008
SUM FINANSINNTEKTER	7 548

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-118 554
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-304 438
SUM FINANSKOSTNADER	-422 992

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	39 934 502
SUM BYGNINGER	39 934 502

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.89/bnr.175 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto DI	12 490
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 490

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2024.

Opprinnelig 2007	-25 200 000
Nedbetalt tidligere	7 427 665
Nedbetalt i år	984 370
	-16 787 965

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-5 502 847
Nedbetalt tidligere	1 552 987

Vedlegg 1

3252 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Transaksjon 09222115557490721293



Signert AS, HM, JV



Nedbetalt i år	191 107	-3 758 753
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 546 718

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-10 703 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-10 703 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 434
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 434
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 703 000
Pantelån	20 546 718
Påløpte avdrag	487 185
TOTALT	31 736 903

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 934 502
Tomt	1 486 000
TOTALT	41 420 502



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561638. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Maling av garasjer og uteboder	Garasjer og uteboder ble malt i 2015. Det er benyttet maling i god kvalitet og malt med Drywood i 2 strøk v/ Solvang Malerservice.
2015 - 2015	Brannsikring av avfallsboder	For flere detaljer se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3258 Brekkejordet br\Rehabilitering
2014 - 2014	Malararbeider utvendige husfasader	Borettslaget har stått for gjennomføringen selv.



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490721293

dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

2/2

3257 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2022.pdf





Oppdragsgiver:
Ingebjørg Kjeldsen

M-TETT AS
Telefon: 04915 – tast 2
E-post: post@m-tett.no
Internett: www.m-tett.no
FO 984 417 195 MVA
Etablert 2002

Skadested:
Ingebjørg Kjeldsen
Bjønner'n 42 B
3153 Tolvsrød

09.12.2022

Vårt saksnr.: 22-1618

Skade beskrivelse:

M-TETT ble rekvirert da det har oppstått lekkasje fra bad i en horisontaldelt leilighet i 2.etg. Bad fra 2007 og er på 6,2 kvm. Badet inneholder servantinnredning, gulvstående toalett, vaskemaskin og dusjhjørne.

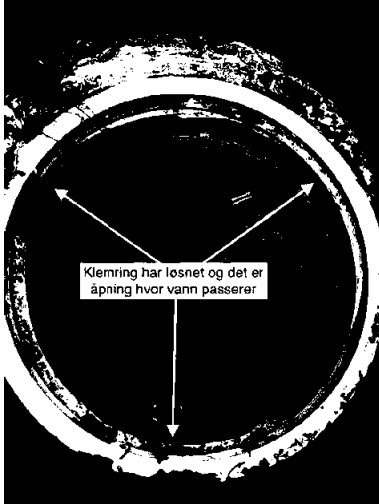
Sluket er av typen Serres og det er bunnmembran som er gjeldende tettesjikt. Det observeres en grå sveisemembran. Det er an boring på sluket fra servanten. Gulvfliser er 20x20 beige og veggfliser er 20x20 hvit blank.

Beboer i leiligheten under var ikke hjemme på befaringsdagen og det er ikke foretatt vanntest. Klemringen står ute av posisjon og en eventuell vanntest ville bare ført til vannsøl i leiligheten under.

Det er montert et hjelpesluk under servantskapet. Når det tappes vann i sluket, stiger vannet i hjelpesluket. Dette tyder på at det kan være noe dårlig fall på avløpet, eller at det er feil retning på avløpet fra hjelpesluket og inn på stammen. Dette bør en rørlegger se på. Det er ikke plass til vannlås i dette sluket – hvordan det er løst i himling for at det ikke skal komme lukt opp av sluk, kan også være greit at rørlegger ser på.

Hjelpesluket er også av typen Serres, men her sitter klemringen i riktig posisjon. Kunden har ikke reserveflis.

Over 15 års erfaring med utbedring av lekkasjer i våtrom.



Klemring står ute av posisjon.



Hjelpesluk under servantskapet.

Hva har skjedd:

Det har oppstått lekkasje fra et Serres-sluk på badet.
Det er uvisst om det skader på undergulv.



Hva kan gjøres:

M-TETT kan gjøre en partiell utbedring ved sluk. Vi ser for oss 3 forskjellige løsninger:

Alternativ 1. Hvis membran er lang nok: Bytte pakning og klemring.

Alternativ 2. Hvis membran er for kort/er skadet: Forleng membran, bytte pakning og klemring.

Alternativ 3. Hvis sluk må byttes: Bytte sluk, forleng membran, bytte pakning og klemring.

I alle 3 tilfellene må varmekabler påvises, og det må pigges litt opp i påstøp ved sluk. I alternativ 1, kan det tenkes at det er tilstrekkelig å fjerne slukrist og litt av påstøp innenfor denne.

Bildet ved siden av illustrerer slik det må åpnes ved alternativ 2 og 3.

Over 15 års erfaring med utbedring av lekkasjer i våtrom.



Utbedringsforslag med pris alt. 1:

- Påvise varmekabler, kabler skrues av 2 dager i forveien.
- Frese ut fuger i ytterkant av slukrist.
- Fjerne forsiktig slukrist uten å skade tilstøtende fliser.
- Pigge opp i betong/slipe betong nok til å frigjøre klemring rundt sluk uten å skade varmekabler.
- Bytte pakning.
- Varme opp membran og montere ny klemring med skruer.
- Vanntest.
- Slipe ned flislim og prime påstøp.
- Montere ny slukrist.
- Fug.

Pris: Kr 18 800,- eks mva. (Kr 23 500,- inkl mva)

Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer

Utbedringsforslag med pris alt. 2:

- Påvise varmekabler, kabler skrues av 2 dager i forveien.
- Frese ut et spor 5 cm på utsiden av slukrist.
- Fjerne forsiktig fliser i dette området, uten å skade tilstøtende fliser.
- Pigge opp i betong rundt sluk uten å skade varmekabler.
- Bytte pakning.
- Skjøte membran.
- Varme opp membran og montere ny klemring med skruer.
- Støpe igjen ved sluk.
- Slipe ned flislim og prime påstøp.
- Montere fliser og ny slukrist, eventuelt 30*30 slukrist (slukrist er inkl)
- Fug.

Pris: Kr 26 200,- eks mva. (Kr 32 750,- inkl mva)

Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser

Utbedringsforslag med pris alt. 3:

- Påvise varmekabler, kabler skrues av 2 dager i forveien.
- Frese ut et spor 5 cm på utsiden av slukrist.
- Fjerne forsiktig fliser i dette området.
- Pigge opp betong rundt sluk, uten å skade varmekablene.
- Bytte sluk.

Over 15 års erfaring med utbedring av lekkasjer i våtrom.



- Skjøte membranen.
- Varme opp membran og montere ny klemring med skruer.
- Støpe igjen ved sluk.
- Slipe ned flislim og prime påstøp.
- Montere fliser og ny slukrist, eventuelt 30x30 slukrist.
- Fug.

Pris: Kr 33 300,- eks mva. (Kr 41 625,- inkl mva)

Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser

Oppdragsgiver fremskaffer eventuelt fliser som kan benyttes ved behov.

At membranen har en kvalitet som lar seg skjøte.

At himling er åpnet ved oppstart.

M-TETT AS sine arbeider er underlagt lov om håndverkstjenester.

Arbeidene som gjøres setter badet tilbake i samme stand som før skaden oppsto, og badets opprinnelige levetid opprettholdes.

Om ovenstående tilbud aksepteres trenger vi en skriftlig bestilling pr mail

Bestillingen merkes med ordnummeret i dette tilbudet.

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger er i den tilstand som det kan forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet. Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over og som får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter M-TETT AS å gi tilbakemelding umiddelbart.

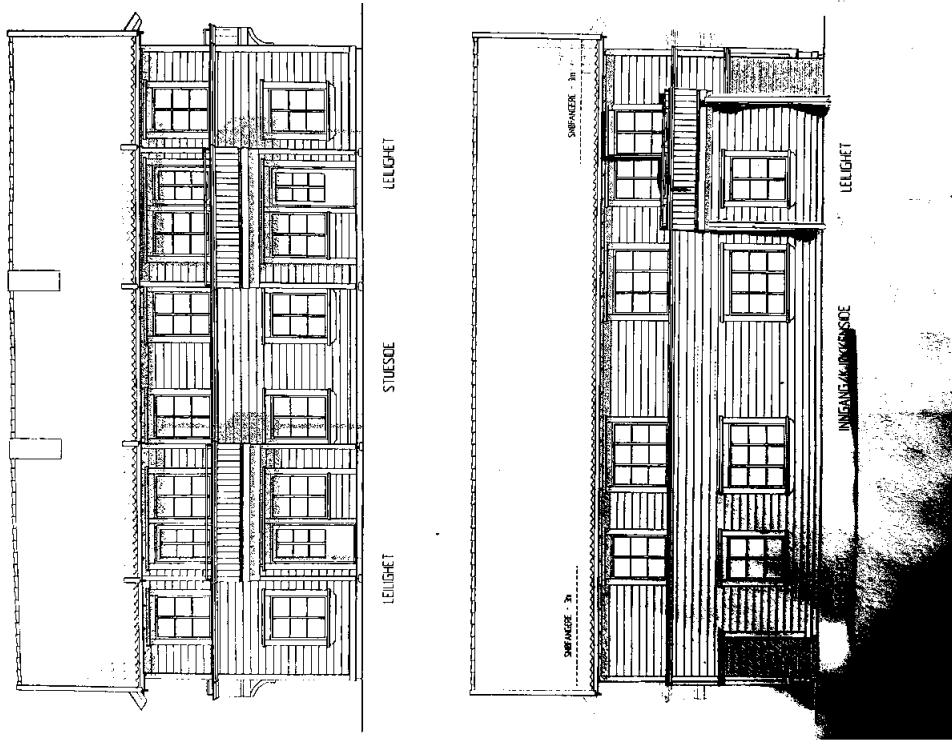
Om det viser seg våtrommet må total rehabiliteres, faktureres det for medgått tid.

Med vennlig hilsen
for **M-TETT AS**
Robert Vedvik
Våtromstekniker
41362991
www.m-tett.no

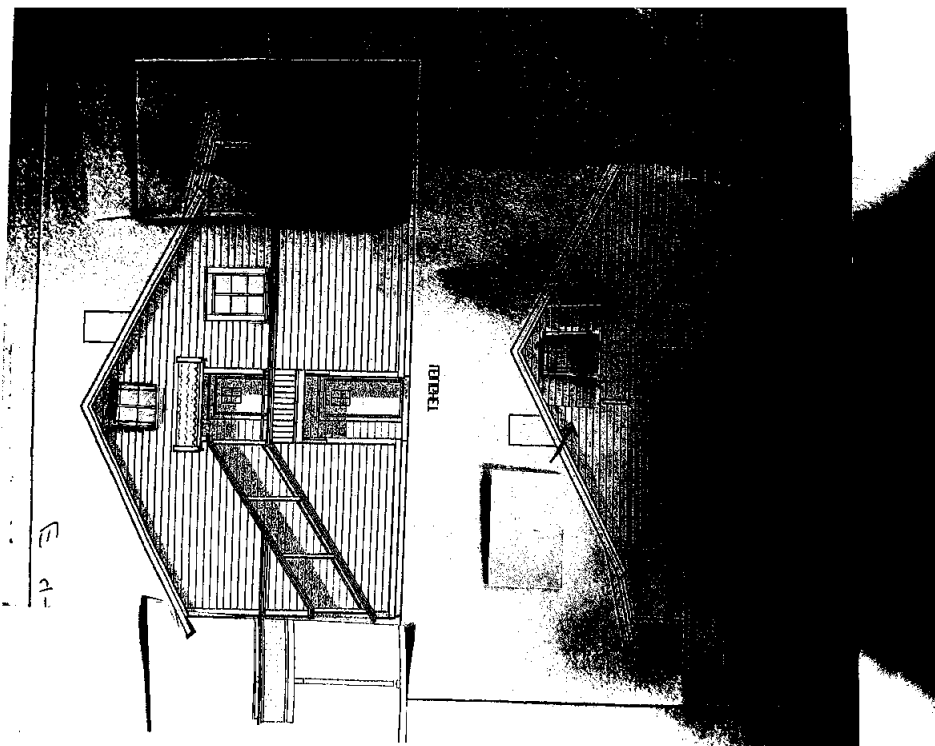
Over 15 års erfaring med utbedring av lekkasjer i våtrom.



Vedlegg 3 til sak 9. Søknad om balkong - Andreas Solstad, Bjonner'n 23C



Vedlegg 4 til sak 9. Søknad om balkong - Andreas Solstad,
Bjønner'n 23C





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 3258 **Selskapsnavn:** Brekkejordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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