



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: 22.04.2025

### 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, 17.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950432489

---

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		4 653 137	4 607 175
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 653 137</b>	<b>4 607 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		169 882	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 900	
Annen driftskostnad		2 570 317	3 015 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 757 100</b>	<b>3 169 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 896 037</b>	<b>1 437 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 190	38 372
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 190</b>	<b>38 372</b>
Annen finanskostnad		1 363 907	1 140 734
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 363 907</b>	<b>1 140 734</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 335 717</b>	<b>-1 102 362</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		560 320	335 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 151 225	13 151 225
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 802 945	1 675 000
Sum varige driftsmidler		14 954 170	14 826 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 954 170	14 826 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		239 187	215 709
Sum fordringer		239 187	215 709
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 694 992	2 317 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 694 992	2 317 983
Sum omløpsmidler		2 934 179	2 533 692
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 888 349</b>	<b>17 359 917</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 010 819	7 571 140
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 010 819</b>	<b>-7 571 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 003 619</b>	<b>-7 563 940</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 616 242	23 616 242
Øvrig langsiktig gjeld		1 159 300	1 159 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 356	7 376
Leverandørgjeld		66 828	98 695
Annen kortsiktig gjeld		42 243	42 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 427</b>	<b>148 314</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 891 969</b>	<b>24 923 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 888 349</b>	<b>17 359 917</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389608

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 432 489  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: 22.04.2025

#### 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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 950 432 489  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 653 137	4 607 175
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 653 137</b>	<b>4 607 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		169 882	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 900	
Annen driftskostnad		2 570 317	3 015 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 757 100</b>	<b>3 169 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 896 037</b>	<b>1 437 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 190	38 372
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 190</b>	<b>38 372</b>
Annen finanskostnad		1 363 907	1 140 734
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 363 907</b>	<b>1 140 734</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 335 717</b>	<b>-1 102 362</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		560 320	335 394
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>



Organisasjonsnr: 950 432 489  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 151 225	13 151 225
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 802 945	1 675 000
Sum varige driftsmidler		14 954 170	14 826 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 954 170	14 826 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		239 187	215 709
Sum fordringer		239 187	215 709
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 694 992	2 317 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 694 992	2 317 983
Sum omløpsmidler		2 934 179	2 533 692
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 888 349</b>	<b>17 359 917</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 010 819	7 571 140
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 010 819</b>	<b>-7 571 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 003 619</b>	<b>-7 563 940</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 616 242	23 616 242
Øvrig langsiktig gjeld	1 159 300	1 159 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 356	7 376
Leverandørgjeld	66 828	98 695
Annen kortsiktig gjeld	42 243	42 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>116 427</b>	<b>148 314</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 891 969</b>	<b>24 923 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 888 349</b>	<b>17 359 917</b>



Organisasjonsnr: 950 432 489  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II

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. 3366  
BREIDABLIKK BORETTSLAG II



## Velkommen til årsmøte i BREIDABLIKK BORETTSLAG II

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:

22. april 2025 kl. 18:30, Møterom kjeller Huginsvei 6a.

### 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. Valg av tillitsvalgte til borettslagets styre og vararepresentanter/ blokktilitsvalgte
8. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
9. Orienteringssak om vedlikeholdsplikt og tolkning av regelverk rundt forsikring og egenandel i skadesaker
10. Tilrettelegging for varmepumpeinstallasjon i 2. og 3. etasjer

Med vennlig hilsen,

Styret i BREIDABLIKK BORETTSLAG II



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 Andreas Fæster Tønnesen

### Forslag til vedtak

Andreas Fæster Tønnesen

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 foreslås Ivar Myhren foreslås. Som protokollvitner foreslås Andreas Fæster Tønnesen



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.

#### Vedlegg

- 1. 3366 Årsregnskap 2024 signert.pdf
- 2. 3366 Breidablikk Borettslag II.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme beløp som foregående år, kr 150.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte til borettslagets styre og vararepresentanter/ bloktillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Myhren

Tar bare valg for ett år.

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Fæster Tønnesen

Tar gjenvalg for 1 år

- Anne Brith Svalestad

Tar gjenvalg

- Karina Håland

Tar gjenvalg, for 1 år

- Noel Fjellberg

Ny kandidat. Bosatt Valhallveien 5b

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen Kandidat

Ingen kandidat for Valhallveien 7

- Kristian Markus Arnhus

Blokktillitsvalgt Valhallveien 2

- Olga Irene Lilletvedt

Gjenvalg blokktillitsvalgt Valhallveien 5

- Rikke Rihnen Sæther

Gjenvalg som blokktillitsvalgt Huginsvei 6

Sak 8

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Andreas Fæster Tønnesen Valhallveien 2b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Borettslaget kan i årsmøte fatte vedtak om at andelseiere kan velge å foreta individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden i borettslaget. Dette vil medføre etableringsgebyr og årlige kostnader for borettslaget.(se vedlegg)

#### Styrets innstilling

Styret har valgt å ikke ta stilling til forslaget.

#### Forslag til vedtak

Det opprettes adgang til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslaget

#### Vedlegg

3. IN-Brosjyre.pdf

4. Kostnader IN.pdf

#### Sak 9

### Orienteringssak om vedlikeholdsplikt og tolkning av regelverk rundt forsikring og egenandel i skadesaker

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å minne andelseiere om vedlikeholdsplikten jmf: vedtektene, samt å presisere regelverket rundt hvem som belastes egenandelen og evt avkortning av forsikringsoppgjør. Styret har myndighet til å avgjøre om andelseier eller borettslaget skal belastes. Hensikten er å oppmuntre til å utføre nødvendig vedlikehold i egen leilighet samt at det er forutsigbare og tydelige forhold rundt ansvarsfordeling og økonomisk belastning i eventuelle skadesaker.

#### Styrets innstilling

Orienteringen tas til etterretning.

#### Forslag til vedtak

Orienteringen tas til etterretning.

#### Sak 10

### Tilrettelegging for varmepumpeinstallasjon i 2. og 3. etasjer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldene retningslinjer for varmepumpe installasjon begrenser dette til leiligheter i 1. etasje, da dette teknisk er en enkel installasjon. Styret har fått henvendelser om varmepumpe også kan bli en mulighet i de to øverste etasjene, og styret har gjort foreløbig undersøkelse i saken.(se vedlegg).

Styret mener at det da må tilrettelegges slik at andelseiere i alle leiligheter i 2. og 3. etasje får mulighet til å



installere varmpumpe. Det vil si at det monteres kanaler fra varmpumper på bakkenivå opp til 3. etasje, som har en enhetlig utforming og har plass til rør og kabler til 2. og 3. etasje. Styret anser at dette derfor bør være en kostnad for borettslaget.

#### **Styrets innstilling**

Detaljprosjektering vil kunne medføre endel kostnader, og styret ønsker derfor en avklaring på om dette skal iverksettes. Realitetsbehandling av saken må gjøres i et evt ekstraordinært årsmøte med 2/3 flertall.

#### **Forslag til vedtak**

Styret utreder saken teknisk og økonomisk, slik at et ekstraordinær årsmøte kan ta stilling til et konkret prosjekt.

#### **Vedlegg**

5. Varmepumpe 2 og 3 etasje saksbilag.pdf



## Styrets årsrapport

Årsberetning 2024 - 25.

Årsberetningen dekker aktiviteter i Breidablikk borettslag II fra mars 2024 til februar 2025.

Det ble avholdt årsmøte i møterommet i Huginsvei 6, onsdag 3. april 2024, og følgende tillitsvalgte ble valgt:

### STYRET

Leder Ivar Myhren Valhallveien 5 A

Styremedlem Tommy Aasebø Valhallveien 5 A

Styremedlem Karina Håland Huginsvei 6 A

Styremedlem Anne Brith Svalestad Valhallveien 5B

Styremedlem Andreas Fæster Tønnesen Valhallveien 2B

### VALGKOMITEEN/ BLOKKTILLITSVALGTE:

Rikke Rhinen Sæther Huginsvei 6 B

Olga Irene Lilletvedt Valhallveien 5a

Det var ikke flere kandidater til blokktiltitsvalget.

Det har vært 9 eierskifter i perioden, de fleste salg har vært av 2- roms. Prisene har gått litt ned og salgstiden har gjennomsnittlig vært lenger.

Etter vedtak på forrige årsmøtet, vil vaskemaskiner /tørketromler blir faset ut etter hvert som de går i stykker. Tørketrommel i 5a er ute av drift, og det er åpnet tilgang til vaskerom i 7a ved omprogrammering av nøkkelbrikkeleser.

Vaktmestertjenester utføres av Boservice. Styret har i samarbeid med vaktmester ½ årige HMS runder ute- og innendørs. Dette blir dokumentert og arkivert. Boservice kan også kontaktes mot betaling av andelseiere for utføring av mindre oppgaver i leiligheten.

Brannsikkerhet blir ivaretatt gjennom øvelse i desember og gjennom teknisk service av anlegget hvert år.

Beredskap er dessverre fått økende aktualitet. Tilfluktsrom hadde en betydelig oppgradering for to år siden, beskrevet i årsrapporten 2022-23. Tilfluktsrommene har noe beredskap med vannkanner, men vann og øvrig beredskap slik anbefalt av myndighetene, må den enkelte andelseier selv ta ansvar for.

Innstallering av varmpumpe skal godkjennes etter søknad til styret. Det har ikke vært åpnet for slik installering i blokkens 2.dre og 3.dje etasjer. Det er fremmet ønske spesielt fra 2 roms leiligheter, som bare har lufting mot solsiden, om installasjon av varmpumper/ aircondition. Firma ble engasjert høsten 2024 for en befaring og pristilbud. En befaring av boligblokker i Hortens område viste at i installasjoner i flere etasjer fra balkongsiden ikke ble observert. Saken er under utredning.

Borettslaget har skiftet leverandør av skadedyrbekjempelse til PELIAS. Det er ikke lenger lov å bruke gift i feller som forebyggende tiltak, pga miljøbelastningen dette gir. Våre feller har nå lokkemat og en mekanisk avlivning av skadedyr. Ingen skader er rapportert.

Borettslaget etablerte robotklipping av plenarealene sommeren 2024. Dette har gitt veldig bra klipperesultater, men krever mer oppfølging enn forventet da det har vært en del problemer med satellitt søk til GPS styringen.

Det er skiftet takbelegg og gesims på inngangspartiet i Valhallveien 2b pga lekkasje.



En må påregne flere slike reparasjoner siden takbelegget på inngangspartiene begynner å bli gammelt og slitt.

Telia har kontrakt på 4 mobilantener på taket av Huginsvei 6. I forbindelse med fornying av kontrakten har vi fått fjernet 2 antenner og byttet kabelkanal til taket, da den gamle skramlet. Det er også utført støydempende tiltak, siden dette har vært et problem ved kraftig vind.

## Dugnader

Oppslutningen om vår- og høstdugnad er lav, omtrent som i tidligere år. I år ble høytrykksvask av garasjedører prioritert.

## Økonomi.

Borettslaget har avtale med Handelsbanken om avdragsfri periode fram til oktober 2027. Husleien fra nyttår 2025 ble justert etter estimert endring i konsumprisindeksen med 5 %.

Styret har registrert en betydelig prisoppgang på varer og tjenester i perioden. Styret mener likevel borettslagets økonomi er trygg.

Styret mener at vedlikehold og rehabilitering av bygg og fellesarealer er ivaretatt slik at verdier blir sikret.

Borettslaget har ikke hatt problemer med misligholdt husleie, men har forsikringsavtale mot dette.

Viser for øvrig til borettslagets regnskapsrapport for 2024.

Det har vært 3 forsikringssaker som følge av vannlekkasje på kjøkken, henholdsvis fra oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Andelshavers plikt til utskiftning av VVS utstyr som har nådd foreldelsesfrister må fremheves. SINTEF/ BYGGFORSK har veiledende levetid på slikt inventar, se VIBBO. Se for øvrig borettslagets Vedtekter pkt 5.

Styret har tidligere gjort kartlegging av kloakkklutt på badene. En finner svært varierende problem/erfaring med dette. Det er ikke funnet klarhet i hvordan man kan få løst dette problemet.

Det er viktig at andelseier kontakter styret ved oppussing av bad/baderomsgulv, slik at gulvsluk blir skiftet ut samtidig. Dette er en kostnad som dekkes av borettslaget.

Det ble også registrert en skade etter møllangrep i kjellerbod. Styrets vurdering er at møll ikke lar seg sanere/forebygges. Beboere oppfordres til å holde tekstiler i møllsikre emballasje.

## Budsjett / plan for 2025-26 og videre

Boning av gulv i trappeoppganger planlegges.

Utelys ved garasjene må byttes da lyspærer er under utfasing nasjonalt.

Kontroll og service på el- installasjoner og nødlysanlegg må utføres.

Solskjermingen av balkonger behøver service på bla ledevajere.

Maling av garasjer må også utføres innen rimelig tid.

Vei og asfaltering frem til inngangene av Huginsvei 6 og Valhallveien 2 bærer preg av slitasje, og må påregnes å oppgraderes innen de første åra.

Som energisparingstiltak vil etterisolering av kryploft være det mest kostnadseffektive tiltaket.

## Administrativt

Styret har hatt månedlige styremøter gjennom perioden.



Styret har i stor grad kommunisert med beboere gjennom SMS meldinger og benyttet VIBBO som hjemmeside for vårt borettslag. VIBBO er under stadig utvikling og kan nå også brukes til toveis kommunikasjon. Noen andelseiere har ennå ikke tatt i bruk VIBBO, styret oppfordrer alle til å benytte VIBBO.



## BREIDABLIKK BORETTSLAG II ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 385 377</b>	<b>2 049 983</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		560 320	335 394
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 900	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-144 845	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>432 375</b>	<b>335 394</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 817 753</b>	<b>2 385 377</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 934 179	2 533 692
Kortsiktig gjeld		-116 427	-148 314
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 817 752</b>	<b>2 385 378</b>



## BREIDABLIKK BORETTSLAG II ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366

### RESULTATREGNSKAP

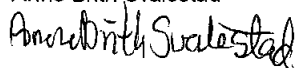
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 610 304	4 468 608	4 610 000	4 832 000
Ladeinntekter EL-bil		9 595	24 631	20 000	30 000
Antenneanlegg		25 146	24 376	25 000	26 000
Andre inntekter	3	8 092	89 561	90 088	90 088
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 653 137</b>	<b>4 607 175</b>	<b>4 745 088</b>	<b>4 978 088</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 993	-19 035	-19 035	-21 000
Styrehonorar	5	-148 889	-135 000	-135 000	-150 000
Avskrivninger	14	-16 900	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 492	-9 832	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-170 860	-162 260	-170 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-7 738	-12 272	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-129 423	-647 238	-569 400	-585 000
Forsikringer		-318 517	-234 432	-256 000	-363 000
Kommunale avgifter	9	-1 064 064	-991 008	-1 100 000	-1 265 000
Energi/fyring		-155 738	-187 631	-170 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-457 328	-428 447	-450 000	-468 000
Andre driftskostnader	10	-258 159	-342 264	-353 800	-387 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 757 100</b>	<b>-3 169 419</b>	<b>-3 256 735</b>	<b>-3 587 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 896 037</b>	<b>1 437 756</b>	<b>1 488 353</b>	<b>1 391 088</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 190	38 372	0	0
Finanskostnader	12	-1 363 907	-1 140 734	-1 347 000	-1 466 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 335 717</b>	<b>-1 102 362</b>	<b>-1 347 000</b>	<b>-1 466 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>560 320</b>	<b>335 394</b>	<b>141 353</b>	<b>-74 912</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		560 320	335 394		



## BREIDABLIKK BORETTSLAG II ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366

		BALANSE	
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 919 242	12 919 242
Tomt		231 983	231 983
Andre varige driftsmidler	14	1 802 945	1 675 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 954 170</b>	<b>14 826 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		149 099	125 621
Andre kortsiktige fordringer	15	90 088	90 088
Driftskonto OBOS-banken		2 174 034	1 814 897
Driftskonto OBOS-banken II		10 191	10 135
Sparekonto OBOS-banken		510 767	492 951
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 934 179</b>	<b>2 533 692</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 888 349</b>	<b>17 359 917</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	16	-7 010 819	-7 571 140
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 003 619</b>	<b>-7 563 940</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 616 242	23 616 242
Borettsinnskudd	18	1 120 800	1 120 800
Annen langsiktig gjeld	19	38 500	38 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 775 542</b>	<b>24 775 542</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		66 828	98 695
Påløpte renter		7 356	7 376
Annen kortsiktig gjeld	20	42 243	42 243
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 427</b>	<b>148 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 888 349</b>	<b>17 359 917</b>
Pantstillelse	21	32 226 200	32 226 200
Garantiansvar		0	0

  
Ivar Myhren

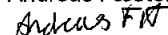
Anne Brith Svalestad  
  
Karina Håland

Asgårdstrand, 26.03. 2025  
Styret i Breidablikk Borettslag II

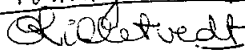
Tommy Aasebø

Karina Håland

Andreas Fæster Tønnessen



For Tommy Aasebø



OLGA LILLETVEDT



3366 Årsregnskap 2024 signert.pdf

Vedlegg 1

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 437 504
Garasjeleie	172 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 610 304</b>

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

Automatpenger, vaskeri	7 994
Gebyr	98
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 092</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-20 993
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 993</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 148 889.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 522, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 492.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 738

**SUM KONSULENTHONORAR -7 738**

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

Mva-kompensasjon fra Horten Kommune, årlig 2020-2029 90 088

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD 90 088**

Drift/vedlikehold bygninger -44 939

Drift/vedlikehold VVS -31 076

Drift/vedlikehold elektro -19 830

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -67 094

Drift/vedlikehold brannsikring -38 958

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -17 615

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -129 423**

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

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

Kommunale avgifter -1 064 064

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 064 064**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -20 735

Verktøy og redskaper -1 429

Driftsmateriell -570

Vaktmestertjenester -68 173

Renhold ved firmaer -71 160

Snørydding -82 503

Andre fremmede tjenester -2 526

Trykksaker -3 028

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 100

Andre kostnader tillitsvalgte -522

Andre kontorkostnader -965

Bank- og kortgebyr -2 447

Velferdskostnader -3 002

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -258 159**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 374
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 816
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 190</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 363 907
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 363 907</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	6 740 100
Utskilt tomteverdi	-231 983
Kostpris/bokført verdi 2016 Innglassing balkonger	6 411 125
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 919 242</b>

Tomten er eiet.

Gnr.2/bnr.477

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

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

Robotklipper		
Tilgang 2024	144 845	
Avskrevet i år	-16 900	
		127 945
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 675 000	
		1 675 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 802 945</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-16 900</b>
--------------------------------	----------------

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

Avsatt mva-kompensasjon fra Horten Kommune. Mottatt 26.01.25	90 088
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>90 088</b>

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 616 242
Nedbetalt tidligere	1 000 000
Nedbetalt i år	0

---

**-23 616 242****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-23 616 242****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**Leilighetsnr****Handelsbanken****Første avdrag er 30/12-2027****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2027**

2, 4, 7, 10, 13, 16	550
19, 22, 25, 28, 31, 34	550
37, 40, 43, 46, 49, 52	550
55, 58, 61, 64, 67, 70	550
3, 8, 9, 14, 15, 20	700
21, 26, 27, 32, 33, 38	700
39, 44, 45, 50, 51, 56	700
57, 62, 63, 68, 69, 72	700
1, 5, 6, 11, 12, 17	850
18, 23, 24, 29, 30, 35	850
36, 41, 42, 47, 48, 53	850
54, 59, 60, 65, 66, 71	850

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -1 120 800

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 120 800****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - garasje -38 500

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -38 500**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
Tidligere innskudd vaskeri	-42 145
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 243</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 120 800
Pantelån	23 616 242
<b>TOTALT</b>	<b>24 737 042</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 919 242
Tomt	231 983
<b>TOTALT</b>	<b>13 151 225</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BREIDABLIKK BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 6KXO-GSPNV-70CSC-40GT5-SSLWU-B1715



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-06 17:54:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6K5XO-GSPWV-70C5C-40GT5-5SLWU-B715

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller å klikke på Boretslag II.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 3

21 av 27

IN-Brosjyre.pdf



# IN-Ordringen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

## ⓐ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellessjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellessjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellessjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellessjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellessjeld.

## ⓑ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagets Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

Vedlegg 3

22 av 27

IN-Brosjyre.pdf

## ⓐ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

## ⓑ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

## ⓐ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantekjøret som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

## ⓑ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerens honorar begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en iastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.



Obos.no

Vedlegg 3

23 av 27



IN-Brosjyre.pdf



## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper**

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-.

I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.



## Installasjon av varmepumpe 2. og 3. etasje.

Gjeldene retningslinjer for varmepumpe installasjon har begrenset dette til leiligheter i 1. etasje, da dette teknisk er en enklere installasjon. Alle kostnader i forbindelse med dette har vært dekket av den enkelte andelseier.

Utedelen av en varmepumpe kan **ikke** plasseres på balkong, da dette gir stor nedkjøling av denne og derpå kondens og ising av balkongglassene. Utedelen må plasseres under balkongene til førsteetasje med utvendig kanal for rørledning og strømkabel opp til 2. og 3. etasje leilighetene. Alternativ kan det kjerneborres hull til kanal gjennom 3 balkonggulv.

Kanal opp til leilighetene må være dimensjonert slik at muligheten for varmepumpeinstallering er ivarettatt for alle leiligheter også i ettertid.

Det er anbefalt bruk av stålkanal som er mer holdbart enn plast, noe som er vanlig å benytte ved enklere installasjoner. Vi har fått oppgitt at det ikke er nødvendig med kommunal godkjenning av fasadeendring, men det må likevel være fokus på at fasader får **et akseptabelt utseende**.

I sum tilsier disse forholdene at etablering av **kanalløsning** vil være et helhetlig fellesprosjekt og bør dekkes gjennom borettslagets fellesøkonomi. Kostnad og ansvar for installering av varmepumpe til den enkelte leilighet må etter styrets mening ligge hos andelseier.

En beslutning om varmepumper i de øverste etasjene må vedtas på årsmøte med 2/3 flertall, jfr § 8-3.2.1 i vedtekter:

«Styret kan ikke uten at årsmøtet har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

## Hvilke fordeler gir installasjon av varmepumpe?

- Dagens varmepumper har en virkningsgrad som tilsvarer at de gir 3-6 ganger mer varme pr kilowatt enn en vanlig varmeovn. Men dette avhenger av utetemperatur.
- Varmepumper gir en luftsirkulasjon og god varmefordeling i leiligheten, og luften som sirkulerer blir filtrert.
- Varmepumpe kan reverseres slik at den fungerer som luftkjøler, aircondition. Men det krever strømforbruk.
- Installert varmepumpe vil kunne øke salgsverdien av leiligheten.

## Hvilke ulemper gir en installasjon av varmepumpe i flere etasjer?

- Dette er en kostbar installasjon og krever vedlikehold/service for å virke effektivt. Varmepumpe i de to øverste etasjene vil kreve lengre tilførselsrør mellom ute- og innerdel som fordyrer installasjonen. Installasjonen fordyres også ved at den vil kreve bruk av lift/heis.
- Varmepumpe krever 16 amper strømtilførsel, og i de fleste leiligheter vil det innebære installasjon av en ny kurs fra leilighetens sikringsskap.
- Forsikring av varmepumpe må avklares med det enkeltes forsikringsselskap. Det kan være aktuelt å tegne tilleggsforsikring.
- Bruker må rengjøring / skifte luftfilter i innedelen med jevne mellomrom.
- I tillegg må det påregnes service fra firma hvert 2. år, og årlig hvis airconditionfunksjon benyttes. I dag koster service ca kr 2000.
  
- Avhengig av strømpriser vil regnestykket for inntjening av investeringen være avhengig av strømprisene i årene fremover. Antatt levetid for varmepumpe er 10-15 år.
- Det er ikke funnet installasjon av varmepumper i flere etasjer på balkongsiden av boligblokker i Horten områder. Dette gir noe usikkerhet i prosjektering og kostnadskalkyle.

Pristilbudet styret mottok i september var på **34.000 kr for 2. etasje og 36.800 kr for 3. etasje**.

Rabatt kunne gis ved 5 eller flere samtidige installasjoner.

I tillegg kommer installering av strømtilførsel, som kan bli flere tusen kroner.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 3366 Selskapsnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.