



**INNKALLING 2026**

## Bregnefaret Sameie

Mandag 27.04.2026 kl. 19:00

Einerveien Grendehus

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



# Innkalling til ordinært årsmøte i Bregnefaret Sameie

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 19:00 - Einerveien Grendehus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bregnefaret Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Årsmelding 2025

### 3 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Valgkomité

5.2 Status HC-plasser i garasjen.

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 3. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 50.000 som tidligere år.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 50.000 godkjennes.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Valgkomité

Sittende valgkomité har meldt at de ikke stiller til gjenvalg. Informasjonen som kom ut kan tyde på at det er tanke om å avvikle valgkomitéen. Uten en valgkomité vil det i praksis være det sittende styret som rekrutterer kandidater til et nytt styre. En valgkomité skal jobbe uavhengig, uten innblanding av andre. Derfor kan det være uheldig å ikke ha en valgkomité.

**Forslag til vedtak:** Valgkomitéen opprettholdes som før.

**Styrets innstilling:** Se sak 6.3 "Valg av valgkomite". Her har årsmøtet anledning til å velge inn en valgkomite dersom det er ønskelig.

#### 5.2 Status HC-plasser i garasjen.

Til høsten har vi bodd her i sameiet i 10 år, og ennå bor vi på midlertidig brukstillatelse. Dette er noe som kan utgjøre en reduksjon av leilighetenes verdier. Jeg mener årsmøtet må få en full orientering om forholdet, og har derfor følgende spørsmål:

- Hva mener styret er grunnen til at saken vedrørende HC-plassene ikke er ordnet?
- Hva har styret gjort i anledning denne saken?

- Kommunen har anledning til å ilegge dagsbøter i dette tilfellet. Har styret anmodet kommunen om å gjøre det?

- I så fall ikke. Hva er så grunnen til at styret ikke har anmodet kommunen om det?

**Forslag til vedtak:** Styret gir årsmøtet en grundig orientering om status i saken angående HC-plassene i garasjen.

**Styrets innstilling:** Utbygger har søkt godkjenning av en foreslått løsning. Denne ble avslått og saken ble deretter behandlet hos statsforvalteren som opprettholdt avslaget.

Styret har purret kommunen gjentatte ganger om videre saksgang og mottok svar 13 februar i år. Saken er nå sendt over til avdeling Tilsyn og juss for videre oppfølging. De poengterer at det ikke er ulovlig å bo i leilighetene med midlertidig brukstillatelse.

Styret har ingen påvirkning på hva som skal skje videre. Dette er kun de ansvarlige sin oppgave.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Unni Strand, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Gunvor Nøkleby Hansen, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Mette Sandnes, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Thore Hvamstad, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Per Arne Hansen, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Sabrina Grimsrud, Valgt fra 25.05.2025, Valgt for 1 år

Styreleder Unni Strand ble valgt for 2 år i fjor, og er ikke på valg i år. Samtlige av det resterende styret er på valg i år.

Styret har vedtatt at det kun er behov for 3 styremedlemmer for kommende periode.

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Mette Sandnes, Gunvor Nøkleby Hansen og Thore Hvamstad er på valg i år. De stiller til gjenvalg for 2 år. I tillegg stiller Knut Kandahl Aanerud til valg.

De tre kandidatene som mottar flest stemmer anses som valgt.

**Forslag til vedtak:** Seksjonseierne stemmer på de tre kandidatene som de ønsker inn i styret.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Per Arne Hansen stiller til valg som vara for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Per Arne Hansen velges til varamedlem for 1 år.

### 6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteens medlemmer, Jan Eriksen og Lise Tryggestad stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet bestemmer om det skal velges inn medlemmer til

valgkomite.

**Styrets innstilling:** Styret mener det ikke er behov, men lar årsmøtet bestemme. Ifølge loven er det ikke et krav til at sameier og borettslag må ha valgkomite.

# Årsmelding 2025 - Bregnefaret Sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Unni Strand  
Styremedlem, Gunvor Nøkleby Hansen  
Styremedlem, Mette Sandnes  
Styremedlem, Thore Hvamstad  
Styremedlem, Per Arne Hansen  
Varamedlem, Sabrina Grimsrud

Styret i Bregnefaret Sameie består av 3 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Bregnefaret Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bregnefaret Sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 918287582

Bregnefaret Sameie består av 32 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Bregnefaret Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1358430. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bregnefaret Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Styret, v/Mette Sandnes, har utført alle kontroller iflg pålagt HMS og ikke funnet noen avvik.

## Styrets arbeid

Styret i Bregnefarefret Sameie har avholdt 5 styremøter og behandlet 18 saker. I tillegg 2 arbeidsmøter.

Saker som er gjennomført i 2025:

Det er montert støvbokser med filter ved garasjeporten og veggene rundt er tettet.

De hvite veggene på byggene er vasket på en skånsom måte.

Løse plater på sydveggen av blokka er festet.

Det er montert to ekstra lys langs bocciabanen og lys med sensor over garasjeporten.

Vi har avtalt Norgespris på strøm, både felles strøm inkl lading av elbil og vannbåren varme/varmt vann.

Det har vært avholdt dugnad og test av brannalarmer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

## Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>786 081</b>	<b>752 932</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	154 622	149 008
Endringer i andre langsiktige poster	44 149	-115 859
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>198 771</b>	<b>33 149</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>984 852</b>	<b>786 081</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	1 468 400	1 231 414
Kortsiktig gjeld	-483 548	-445 333
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>984 852</b>	<b>786 081</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Bregnefaret Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	3	1 307 388	1 223 213	1 222 068	1 260 868
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 307 388</b>	<b>1 223 213</b>	<b>1 222 068</b>	<b>1 260 868</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 307 388</b>	<b>1 223 213</b>	<b>1 222 068</b>	<b>1 260 868</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	7 050	7 050	7 000	7 049
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		94 534	102 477	100 000	85 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	256 625	247 721	266 000	250 010
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 823	6 377	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	24 289	23 917	29 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	254 069	245 455	236 000	184 010
Revisjonshonorar		6 466	5 810	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		84 984	81 794	100 000	104 000
Andre honorar	9	50 644	30 291	4 000	52 000
Kontorkostnad		1 320	900	6 500	2 000
TV/bredbånd		188 782	156 198	169 000	200 000
Kontingenter og gaver		3 587	1 663	4 000	4 500
Forsikringer		164 141	146 948	164 000	169 000
Andre kostnader	10	7 272	6 749	14 500	12 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 200 587</b>	<b>1 113 351</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 147 769</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>106 801</b>	<b>109 862</b>	<b>59 068</b>	<b>113 099</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		47 820	39 146	0	10 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-47 820</b>	<b>-39 146</b>	<b>0</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>154 622</b>	<b>149 008</b>	<b>59 068</b>	<b>123 099</b>
Andre overføringer		-44 149	115 859	50 000	50 000
Overført sameiekapital		198 771	33 149	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>154 622</b>	<b>149 008</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Balanse 2025 Bregnefaret Sameie

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	11	377 366	421 515
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>377 366</b>	<b>421 515</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		3 666	11 032
Kostnader til avregning		400 000	300 000
Andre kortsiktige fordringer		36 139	30 279
Forskuddsbetalte kostnader		165 206	85 860
Innestående konsernkonto og bank		863 389	804 243
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 468 400</b>	<b>1 231 414</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 845 766</b>	<b>1 652 930</b>

## Balanse 2025 Bregnefaret Sameie

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Øremerket avsetning		377 366	421 515
Annen egenkapital		984 852	786 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 362 218</b>	<b>1 207 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 362 218</b>	<b>1 207 597</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 444
Leverandørgjeld		127 304	82 698
A konto til avregning		356 244	355 944
Annen kortsiktig gjeld		0	3 248
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 548</b>	<b>445 333</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>483 548</b>	<b>445 333</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 845 766</b>	<b>1 652 930</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unni Strand  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Arne Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thore Hvamstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunvor Nøkleby Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mette Sandnes  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 33 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 107, b.nr 697 i 3020 Nedre Follo kommune. Eiertomt på 2 735,5 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP1358430.

Avdeling 01 = Bolig

Avdeling 02 = Næring

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 67% på avdeling Bolig 01, 33% på avdeling Næring 02.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner gulvvarme, kaldt vann og varmt vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

**Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETKT</b>				
<b>Leieinntekt</b>				
Innkrevd felleskostnad	1 199 632	1 120 177	1 149 308	1 188 108
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>1 199 632</b>	<b>1 120 177</b>	<b>1 149 308</b>	<b>1 188 108</b>
<b>Sum inntekt</b>	<b>1 199 632</b>	<b>1 120 177</b>	<b>1 149 308</b>	<b>1 188 108</b>
<b>KOSTNAD</b>				
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønnskostnad	4 724	4 724	5 000	4 723
Styrehonorar	33 500	33 500	33 500	33 500
<b>Driftskostnad</b>				
Energikostnad	94 534	102 477	100 000	85 000
Kostnad eiendom/lokaler	255 207	244 070	266 000	250 010
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 803	6 315	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	24 289	23 917	29 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	253 109	244 642	236 000	184 010
Revisjonshonorar	4 332	3 893	4 000	4 500
Forretningsførerhonorar	56 939	54 802	67 000	70 000
Andre honorar	48 547	28 344	3 000	50 000
Kontorkostnad	1 320	900	6 500	2 000
TV/bredbånd	188 782	156 198	169 000	200 000
Kontingenter og gaver	3 587	1 663	4 000	4 500
Forsikringer	109 974	98 455	110 000	113 000
Andre kostnader	7 185	6 417	13 000	11 200
<b>Sum kostnad</b>	<b>1 092 831</b>	<b>1 010 316</b>	<b>1 053 000</b>	<b>1 033 443</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>106 801</b>	<b>109 862</b>	<b>96 308</b>	<b>154 665</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
Renteinntekt	47 820	39 146	0	10 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>-47 820</b>	<b>-39 146</b>	<b>0</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>154 622</b>	<b>149 008</b>	<b>96 308</b>	<b>164 665</b>
Andre overføringer	-44 149	100 000	50 000	50 000
Overført sameiekapital	198 770	33 149	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>154 621</b>	<b>133 149</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNEKT</b>				
<b>Leieinntekt</b>				
Innkrevd felleskostnad	107 756	103 035	72 760	72 760
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>107 756</b>	<b>103 035</b>	<b>72 760</b>	<b>72 760</b>
<b>Sum inntekt</b>	<b>107 756</b>	<b>103 035</b>	<b>72 760</b>	<b>72 760</b>
<b>KOSTNAD</b>				
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønnskostnad	2 327	2 327	2 000	2 326
Styrehonorar	16 500	16 500	16 500	16 500
<b>Driftskostnad</b>				
Kostnad eiendom/lokaler	1 418	3 651	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	21	63	0	0
Reparasjon og vedlikehold	961	813	0	0
Revisjonshonorar	2 134	1 917	2 000	2 500
Forretningsførerhonorar	28 045	26 992	33 000	34 000
Andre honorar	2 097	1 948	1 000	2 000
Forsikringer	54 167	48 493	54 000	56 000
Andre kostnader	88	332	1 500	1 000
<b>Sum kostnad</b>	<b>107 756</b>	<b>103 035</b>	<b>110 000</b>	<b>114 326</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-37 240</b>	<b>-41 566</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-37 240</b>	<b>-41 566</b>

### Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	956 412	922 203
3601 Innbetalte fellesutgifter	107 756	103 035
3618 Leietillegg strøm	56 404	49 270
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	186 816	148 704
<b>Sum</b>	<b>1 307 388</b>	<b>1 223 213</b>

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	101 874	66 624
6340 Heisalarm	2 940	2 096
6341 Brannalarm	26 429	28 337
6361 Fast renhold	60 576	57 934
6362 Skadedyrtryddelse	994	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 564	68 498
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	29 248	24 234
<b>Sum</b>	<b>256 625</b>	<b>247 721</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6420 Bevar HMS og Domene	6 823	6 377
<b>Sum</b>	<b>6 823</b>	<b>6 377</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	0	70
6530 Leasing måler	0	16 075
6540 Inventar	12 916	5 684
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	387	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	209	0
6552 Driftsmateriell	10 777	2 088
<b>Sum</b>	<b>24 289</b>	<b>23 917</b>

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	74 166	0
6602 Vedlikehold VVS	16 509	9 208
6603 Vedlikehold elektro	0	19 454
6611 Vedlikehold heiser	92 359	169 159
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	337
6617 Vedlikehold brannvernustyr	45 994	0
6641 Malerarbeider	539	180
6648 Vedlikehold dører og porter	3 903	44 022
6663 Vedlikehold ventilasjon	20 600	3 096
<b>Sum</b>	<b>254 069</b>	<b>245 455</b>

## Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	44 512	24 389
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 132	5 902
<b>Sum</b>	<b>50 644</b>	<b>30 291</b>

Konto 6714 gjelder kostnader iht. avdelingsregnskap.

Konto 6711 gjelder kostnader fra Istad varmeregnskap 2025 og måleravtale.

## Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 329	755
7719 Møter, div. styret	0	2 302
7770 Betalingskostnader	1 226	1 006
7773 Omkostninger innkreving	2 717	2 690
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	-5
<b>Sum</b>	<b>7 272</b>	<b>6 749</b>

## Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	421 515	-44 149	377 366
Årets resultat	786 081	198 771	984 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 207 597</b>	<b>154 621</b>	<b>1 362 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 207 597</b>	<b>154 621</b>	<b>1 362 218</b>

## Resultat og balanse med noter for Bregnefaret Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bregnefaret Sameie**

Styreleder	Unni Strand (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Thore Hvamstad (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Per Arne Hansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Gunvor Nøkleby Hansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Mette Sandnes (sign.)	26.03.2026

Til årsmøtet i Bregnefaret Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bregnefaret Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# 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."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-04-10 12:49:39 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift