



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 728 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 585 747	1 209 219
Sum inntekter		1 585 747	1 209 219
Kostnader			
Lønnskostnad		84 434	84 434
Annen driftskostnad		1 183 335	900 600
Sum kostnader		1 267 769	985 034
Driftsresultat		317 978	224 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 058	26 229
Sum finansinntekter		32 058	26 229
Annen finanskostnad		22 464	20 747
Sum finanskostnader		22 464	20 747
Netto finans		9 594	5 482
Resultat før skattekostnad		327 572	229 667
Årsresultat		327 572	0
Totalresultat		327 572	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 572	
Sum overføringer og disponeringer		327 572	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 663	6 928
Andre fordringer		106 568	70 636
Sum fordringer		111 231	77 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		723 200	604 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 200	604 545
Sum omløpsmidler		834 430	682 109
SUM EIENDELER		834 430	682 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		506 473	178 901
Sum opptjent egenkapital		506 473	178 901
Sum egenkapital		506 473	178 901
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		267 312	394 203
Sum annen langsiktig gjeld		267 312	394 203
Sum langsiktig gjeld		267 312	394 203
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		109	123
Leverandørgjeld		45 388	14 740
Skyldige offentlige avgifter			39 360
Annen kortsiktig gjeld		15 148	54 782
Sum kortsiktig gjeld		60 645	109 005
Sum gjeld		327 957	503 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		834 430	682 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489442

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 728 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 923 728 392
BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 585 747	1 209 219
Sum inntekter		1 585 747	1 209 219
Kostnader			
Lønnskostnad		84 434	84 434
Annen driftskostnad		1 183 335	900 600
Sum kostnader		1 267 769	985 034
Driftsresultat		317 978	224 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 058	26 229
Sum finansinntekter		32 058	26 229
Annen finanskostnad		22 464	20 747
Sum finanskostnader		22 464	20 747
Netto finans		9 594	5 482
Resultat før skattekostnad		327 572	229 667
Årsresultat		327 572	0
Totalresultat		327 572	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 572	
Sum overføringer og disponeringer		327 572	



Organisasjonsnr: 923 728 392
BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	4 663	6 928
Andre fordringer	106 568	70 636
Sum fordringer	111 231	77 564
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	723 200	604 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	723 200	604 545
Sum omløpsmidler	834 430	682 109
SUM EIENDELER	834 430	682 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	506 473	178 901
Sum opptjent egenkapital	506 473	178 901



Sum egenkapital	506 473	178 901
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	267 312	394 203
Sum annen langsiktig gjeld	267 312	394 203
Sum langsiktig gjeld	267 312	394 203
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	109	123
Leverandørgjeld	45 388	14 740
Skyldige offentlige avgifter		39 360
Annen kortsiktig gjeld	15 148	54 782
Sum kortsiktig gjeld	60 645	109 005
Sum gjeld	327 957	503 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	834 430	682 109



Organisasjonsnr: 923 728 392
BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6571

Biterudhagen Eierseksjonssameie



Velkommen til årsmøte i Biterudhagen Eierseksjonssameie

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:

16. april 2024 kl. 19:00, Solvang skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til påbygg i J1 - Innsendt av Ammier Bull Hansen Sarhan
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Biterudhagen Eierseksjonssameie



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

Forslag til vedtak

Ben Lofstad foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører foreslås Andreas Flataker (Rådigver fra Obos), Protokollvitne velges på møte.



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. Årsrapport 2023-kombinert_8.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 74 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 74 000 kr.



Sak 7

Forslag til påbygg i J1 - Innsendt av Ammier Bull Hansen Sarhan

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

J1 ønsker å bygge inn en av sine verandaer. For å kunne levere byggesøknad, krever kommunen et skriftlig samtykke fra styret i sameiet. For å kunne gi dette samtykket trenger styret i henhold til sameiets vedtekter fullmakt fra sameiet gjennom et årsmøtevedtak. I dokumentet "Saksunderlag påbygg J1 for årsmøte april 24" (vedlagt) presenteres saken i detalj, slik at årsmøtet på bakgrunn av dette kan ta stilling til saken. Om det er spørsmål, eller man ønsker å stemme gjennom fullmakt, ta gjerne kontakt med Hedda i J1 (kontaktdetaljer i vedlagte dokument).

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Biterudhagen eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å samtykke til J1 sin byggesøknad inn mot Asker kommune iht. saksunderlag presentert årsmøtet april 2024.

Vedlegg

2. Saksunderlag påbygg J1 for årsmøte april 24.pdf
3. A 107 - Oppriss B3 J_nytt.pdf
4. A 107 - Oppriss B3 J.pdf
5. A 117 - Planer B3 J_nytt.pdf
6. A 117 - Planer B3 J.pdf
7. A 125 - Snitt B3 J_nytt.pdf
8. A 125 - Snitt B3 J.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen foreslått på forhånd .

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen foreslått på forhånd ,



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ben Henning Lofstad	Biterudveien 82
Styremedlem	Stine Engelberth Johansen	Biterudveien 51 C
Styremedlem	Ole Henrik Nygaard	Biterudveien 72
Varamedlem	Daniel Kaspersen	Biterudveien 36

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 Biterudhagen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Biterudhagen Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923728392, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 460

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

Biterudhagen Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid/årsberetning

Det har i perioden vært avholdt 13 styremøter;

- 23.05.23
- 21.06.23
- 23.08.23
- 05.09.23
- 26.09.23
- 25.10.23
- 01.11.23
- 14.11.23
- 28.11.23
- 11.12.23
- 09.01.24
- 19.02.24
- 12.03.24

I tillegg har det vært avholdt en rekke arbeidsmøter av både formell og uformell karakter. Disse har vært relatert til overlapp mellom gammelt og nytt styre, opplæring, HMS-runder, vurdering av arbeider og oppgaver på fellesarealene, og ikke minst ivaretagelse av service-avtaler, befaringer og møter og samtaler med tjenesteytere. Videre har styret hatt hyppig dialog med forretningsfører, utbygger, juridisk rådgiver og administrative og tjenesteytende aktører i kommunen og forvaltningen. Det har også vært en del fysisk møteaktivitet i tilknytning til dette. Styreleder har også vært på kurs hos OBOS for innføring i applikasjonen Styrerommet og Vibbo mm.

Styret har i perioden sendt ut fem info-skriv med suppleringer på fb-siden til sameiet. Ambisjonen om å få den formelle biten av informasjonsdelingen over på Vibbo består.

Vårdugnad ble gjennomført lørdag 6 mai med brukbart oppmøte. Styret valgte ikke å organisere høstdugnad, men leide inn containere plassert mellom H- og I-rekkene med oppfordring om å møte opp og rydde vegetasjon på Biterudhaugen. En god jobb ble gjort, men oppmøte var marginalt. Styret har ambisjoner om å sette opp mer konkrete oppgaver og gjøremål for både vår- og høstdugnad i 2024.

Av store saker styret har jobbet med i perioden fremheves forliket med utbygger. Dette har vært en lang og krevende prosess håndtert av både forrige og nåværende styre. Vi var veldig glade da forliket endelig ble signert 4. desember 2023. Det økonomiske oppgjøret var på konto utpå nyåret og disponeres nå av styret basert på tidligere vedtak. Den største potten går til montering av avfukter i garasjen, men oppgjøret skal også dekke andre akkumulerte reklamasjoner på fellesområdene. Den gjennomførte asfalteringen er en del av dette.

En annen sak som har krevd oppmerksomhet er reseksjoneringen for å knytte garasjeplasser og boder til eierseksjoner. Denne saken ligger nå hos kommunen og er enda ikke formel avsluttet.

Styret har i perioden jobbet (og jobber stadig) mye med lekkasjeproblematikk. Dette gjelder primært lekkasjer i pipegjennomføringer og car-porter i J-rekka, og tak-lekkasjer i F-rekka. Også en lekkasje utenfor tak-terrassen i E1 er en del av bildet. Styret har i dialog med utbygger inngått avtale med Blikkenslageriet.no som skal forestå årsaksundersøkelser når værforholdene tillater. Eventuelle påfølgende utbedringer må styret avklare opp mot utbygger.



Garasjen forblir et kapittel for seg. Vi håper lekkasje-problematikken er i endelig avsluttende fase, og at hagene foran B- og D-rekkene bringes tilbake til sin opprinnelige form som før gravearbeidene på takrennene begynte. Det registreres dog stadig mindre drypp fra punkter i garasjetaket over bilene. Det er også en del branngjennomføringer for rør i garsjetaket som må tettes. Det andre forholdet som preger garasjen er selvfølgelig vannansamlinger ved snøfall. Dette «problemet» er godt dekket i nevnte informasjonsskriv. Videre er utfordringene med sprinkleranlegget etter FG-inspeksjon stadig til vurdering. Noen av anmerkningene er det opp til oss sameiere å håndtere, men feil ved selve sprinkleranlegget må utbedres av fagfolk til en ikke ubetydelig kostnad.

Styret har nå brukbar oversikt over service-avtaler og tjenester og ser ikke behov for å endre noen av disse ved inngangen til ny styreperiode og nytt styre. En viktig service-aktivitet i 2024 vil forøvrig bli tilrettelegging for ettersyn på brannslukningsapparatene i den enkelte eierseksjon.

Det har i perioden vært omsatt tre eierseksjoner i sameiet; A4, C3 og G3. Nye sameiere ønskes velkommen.

Det har i sammenheng med nøktern dugnadsvirksomhet vært tilsvarende lite sosiale sammenkomster i sameiet. All ære til de som faktisk har tatt initiativ, ikke minst 17. mai-komiteen, men det er rom for forbedring både i praktiske og sosiale fellesaktiviteter. Dette bør påtroppende styre ta med seg inn i neste periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Biterudhagen Eierseksjonssameie.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 923 728 392, KUNDENR. 6571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 261 641	1 002 216	1 198 000	1 328 360
Garasjer		0	137 200	0	0
Andre inntekter	3	324 105	69 803	40 000	40 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 585 746	1 209 219	1 238 000	1 368 360
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 434	-10 434	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-74 000	-74 000	-74 000	-74 000
Revisjonshonorar	6	-19 554	0	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-80 700	-75 060	-79 000	-85 542
Konsulenthonorar	7	-20 096	-56 616	-50 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-231 713	-27 778	-100 000	-113 000
Forsikringer		-202 206	-182 469	-194 000	-222 426
Kommunale avgifter	9	-168 804	-141 302	-124 000	-185 200
Energi/fyring	10	-215 590	-218 766	-123 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 424	-87 881	-89 000	-96 226
Andre driftskostnader	11	-151 248	-110 728	-231 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 267 769	-985 034	-1 074 000	-1 160 394
DRIFTSRESULTAT		317 978	224 185	164 000	207 966
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 058	26 229	0	21 000
Finanskostnader	13	-22 464	-20 747	-30 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 594	5 482	-30 000	8 000
ÅRSRESULTAT		327 572	229 667	134 000	215 966
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 572	229 667		
Udekket tap		0	0		



BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 923 728 392, KUNDENR. 6571

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 663	6 928
Forskuddsbetalte kostnader		77 095	70 636
Andre kortsiktige fordringer	14	29 473	0
Driftskonto OBOS-banken		157 571	575 545
Skattetrekkskonto OBOS-banken		87	29 000
Sparekonto OBOS-banken		565 542	0
SUM OMLØPSMIDLER		834 430	682 109
<hr/>			
SUM EIENDELER		834 430	682 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		506 473	178 901
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		506 473	178 901
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	267 312	394 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		267 312	394 203
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 148	12 304
Leverandørgjeld		45 388	14 740
Skyldige offentlige avgifter		0	39 360
Påløpte renter		109	123
Annen kortsiktig gjeld		0	42 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 645	109 005
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		834 430	682 109
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 11.03.2024



Styret i Biterudhagen Eierseksjonssameie

Ben Henning Lofstad

Ole Henrik Nygaard

Stine E. Johansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	919 492
Parkering	118 600
Elbil lading	143 069
Kabel-TV/Internett	80 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 261 641

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Biterud AS - forliksavtale	323 625
Nøkkel	480
SUM ANDRE INNETEKTER	324 105

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER



Arbeidsgiveravgift	-10 434
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 434

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 2022/2023, og er på kr 74 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 554.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Obos Eiendomsforvaltning og Hammerborg Eiendomsforvaltning	-15 815
SUM KONSULENTHONORAR	-20 096

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 264
Drift/vedlikehold VVS	-19 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 276
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 376
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 915
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 713

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-76 404
Renovasjonsavgift	-92 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-168 804

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-215 590
SUM ENERGI / FYRING	-215 590

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 029
-----------	---------



Håndverktøy	-436
Annet driftsmateriale	-12 440
Vaktmestertjenester	-91 644
Vakthold	-15 730
Renhold ved firmaer	-7 813
Snørydding	7 813
Andre fremmede tjenester	-2 768
Andre kontorkostnader	-5 627
Bank- og kortgebyr	-6 571
Øreavrounding	-4
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 248

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 561
Renter bank	8 321
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Andre renteinntekter	20 097
SUM FINANSINNTEKTER	32 058

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-22 279
Renter på leverandørgjeld	-185
SUM FINANSKOSTNADER	-22 464

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt Elbil lading fakturert i 2024	29 473
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 473

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løper til 2025	
Opprinnelig 2020	-650 000
Nedbetalt tidligere	255 797
Nedbetalt i år	126 891
	-267 312
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-267 312



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BITERUDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: XNLSM-TSWVS-ZCH7G-LKEZD-L3YQY-F7BBZ



Saksunderlag ønsket påbygg J1

Til: Årsmøtet 2024 i Biterudhagen eierseksjonssameie

Fra: Hedda Bull-Hansen Sarhan, J1 (Biterudveien 51d)

Dato: 01.04.24

Innhold:

1. Bakgrunn
2. Påbyggets arkitektoniske utforming og plassering
3. Konsekvenser for evt. andre ønsker om påbygg i sameiet
4. Forslag til vedtak

1. Bakgrunn

Etter at fire ble til fem ønsker vi i J1 (Biterudveien 51d) å bygge inn vår vestvendte veranda slik at vi får fire soverom og dermed kan bli boende i Biterudhagen. Vi har vært i dialog med Asker kommune (forhåndskonferanse) der vi har presentert ønsket løsning inkl. tegninger og fått svært positive signaler. For å kunne ta det neste steget og levere en formell byggesøknad, krever kommunen et skriftlig samtykke fra styret i sameiet. For å kunne gi dette samtykket trenger styret fullmakt fra sameiet gjennom et årsmøtevedtak (to-tredjedelsflertall).

Nedenfor presenterer vi saken mer i detalj, slik at sameiet på bakgrunn av dette kan ta stilling til saken.

Om det er spørsmål, eller du ønsker å stemme gjennom fullmakt, ta gjerne kontakt med meg (Hedda i J1) på mobil 988 42 705 eller epost [hedda.bullhansen@gmail.com](mailto:bullhansen@gmail.com), eller kom innom J1.

2. Påbyggets arkitektoniske utforming og plassering

Vi har engasjert arkitektkontoret FxARK (tidligere Felix Arkitekter) til å utarbeide tegninger for oss. Dette er det samme arkitektfirmaet som opprinnelig tegnet og prosjekterte Biterudhagen. De har derfor kunnet utarbeide et påbygg som er helt i tråd med det arkitektoniske uttrykket på feltet, både med tanke på former og dimensjoner, farger og materialer.

Enkelt forklart ønsker vi å bygge inn en veranda som i dag allerede er en del av inne-arealet på de tre øvrige J-enhetene, slik at J1 blir mer tilsvarende J2-J4 i utforming. **Påbygget er på 17,5 m2 og vil ikke påvirke noen av de andre boenhetene i sameiet med tanke på lys- og utsiktsforhold, innsyn, etc.**

Detaljerte tegninger finnes [her \(Google Disk\)](#). Si fra om det er problemer med å få tilgang til tegningene.

3. Konsekvenser for evt. andre ønsker om påbygg i sameiet

Vi vet at flere andre i sameiet også ønsker å bygge ut. I vår dialog med kommunen har vi derfor mer uformelt også forhørt oss om



- 1) muligheten for flere påbygg i sameiet, og
- 2) hvorvidt et påbygg på J1 vil kunne påvirke dette.

Konklusjonen er at et J1-påbygg ikke vil påvirke andre boenheters muligheter til å gjennomføre tilsvarende påbygg.

1. **Det påvirker ikke positivt** fordi et J1-påbygg ikke setter presedens. Det vil si at andre påbygg i sameiet ikke *automatisk* vil bli godkjent selv om J1 får sitt påbygg godkjent.
2. **Det påvirker ikke negativt** fordi andre boenheters mulighet til å få påbygg godkjent ikke reduseres av et J1-påbygg.

Her kan det være nyttig med en litt grundigere forklaring:

- I utgangspunktet krever alle påbygg og andre fasadeendringer i Biterudhagen at det foreligger en felles, helhetlig, detaljert arkitektonisk plan for sameiet.
- Kommunen mener imidlertid at J1 kan få innvilget påbygg uten at det foreligger en slik plan. Dette er 1) fordi J1 ligger helt i utkanten av sameiet og 2) fordi J1 er det eneste huset av sitt slag i Biterudhagen. På bakgrunn av dette mener kommunen at fasadeendringer på J1 ikke forutsetter at andre hus gjør tilsvarende endringer.
- Det betyr at om andre hus i Biterudhagen ønsker påbygg må det utarbeides en felles plan for sameiet, uavhengig av om J1 har bygget på eller ikke. Et påbygg på J1 vil ikke påvirke mulighetene for å få godkjent en slik plan. Dette gjelder også med tanke på utnyttelsesgrad, se nedenfor.

Om utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad handler om hvor stor andel av en tomt det er lov å bebygge og er et sentralt punkt i forbindelse med påbygg generelt. Maksimal utnyttelsesgrad for Biterudhage-tomten tilsvarer 5000m². I dag er utnyttelsen på 4958 m², dvs. at det gjenstår 44m². Et J1-påbygg på 17,5m² vil bruke av dette gjenstående arealet og etterlate 26,5 m².

Dette vil likevel ikke påvirke eventuelt andre påbyggsaker på feltet. Grunnen er at evt. andre påbyggsaker må være en del av en helhetlig plan, og det er rimelig å anta at samlet ønsket utvidelse i en slik helhetlig plan uansett vil overstige 44m². Unntaket er E1 (Biterudveien 46) som også er det eneste huset av sitt slag i sameiet, men om beboerne her skulle ønske et påbygg, vil det fortsatt gjenstå 26,5m².

4. Forslag til vedtak

Årsmøtet i Biterudhagen eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å samtykke til J1 sin byggesøknad inn mot Asker kommune iht. saksunderlag presentert årsmøtet april 2024.



Øst

Vest

Nord

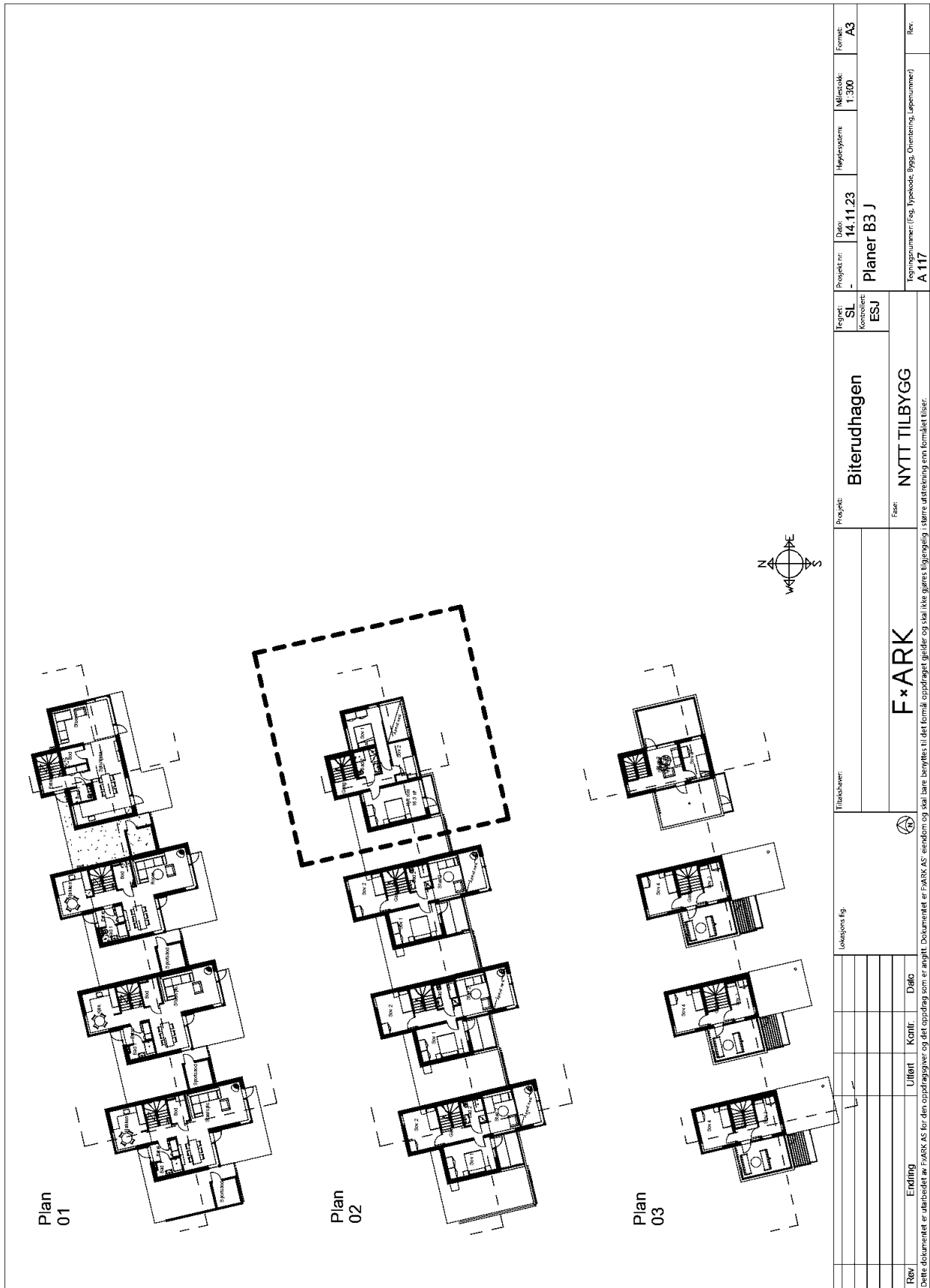
Sør

Original korengjeling

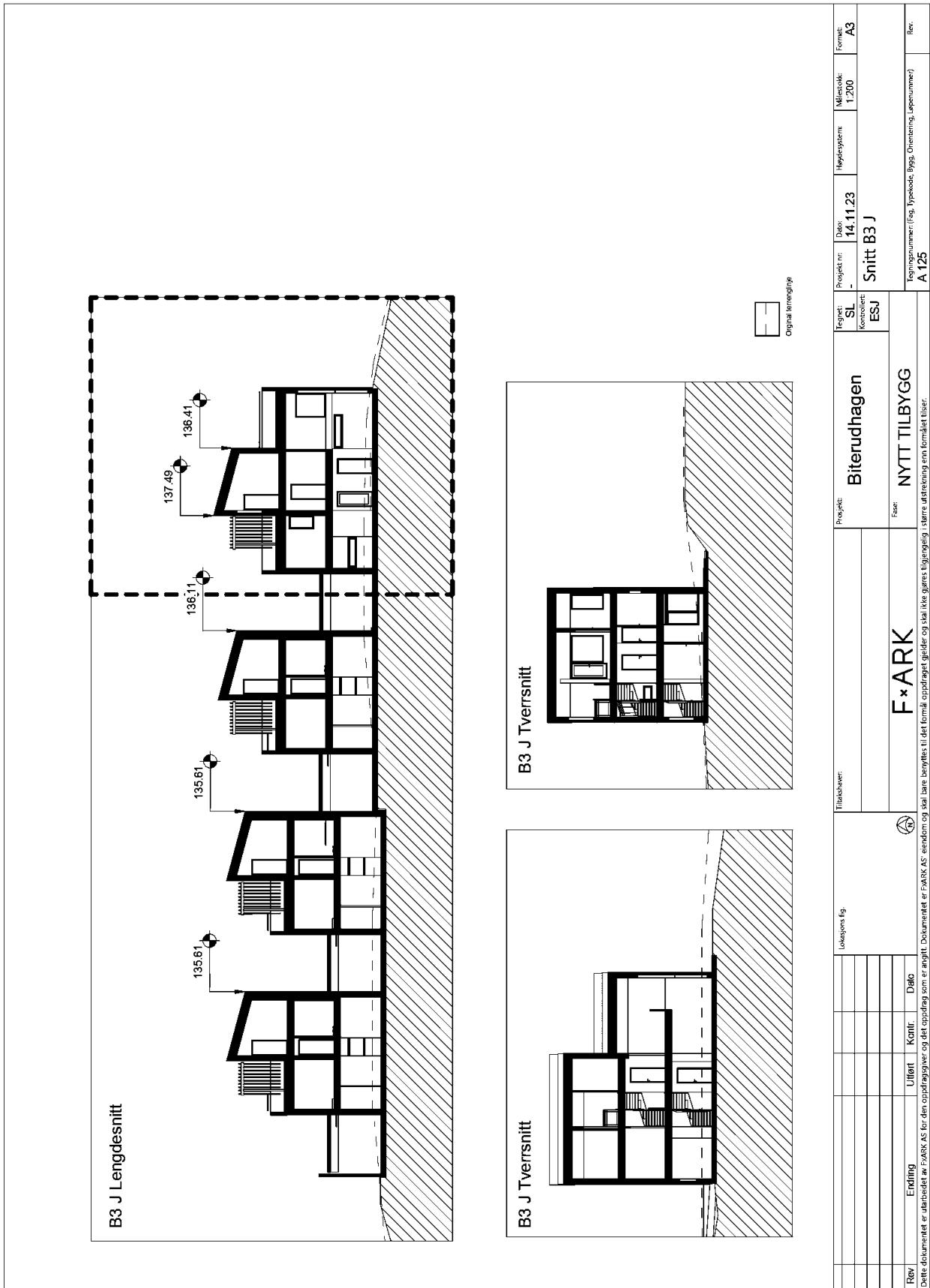
Følgert:	SL	Prosjekt nr.:	14.11.23	Målestokk:	1:200	Formet:	A3
Kontrollert:	ESJ	Dato:	14.11.23	Høydesystem:		Oppriss B3 J	
Prosjekt:				Biterudhagen			
Fase:				NYTT TILBYGG			
Tiltskriver:				F*ARK			
Løsnings fig.:							
Rev	Erklring	Utført	Kontlr.	Dato	Dette dokumentet er utarbeidet av F*ARK AS for den oppdragsgiwer og det oppdrag som er angitt. Dokumentet er F*ARK AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gires tilgjengelig i større utstrecning enn formålet tilier.		



Rev	Erkl.ing	Utført	Kontf.	Dato	Løsnings fig.	Tiltskriver:	Prosjekt:
							Biterudhagen
							Etasj AS BUILT
							F *ARK
							Oppriss B3 J
							Regningsnummer: (Fag, Typekode, Bygg, Orientering, Løsningsnummer)
							A 107
							Formet: A3
							Målestokk: 1:200
							Høydesystem:
							Dato: 19.09.19
							Prosjekt nr:
							SL
							Kontrollert: RB



Rev	Endring	Utført	Kontrollert	Dato	Løsnings fig.		Tilskjriver:		Prosjekt:	Følgert:	Prosjekt nr.:	Dato:	Høyde system:	Målestokk:	Format:
							F * ARK		Biterudhagen	SL	14.11.23	14.11.23		1:300	A3
							NYTT TILBYGG		ESJ	ESJ	Planer B3 J	Planer B3 J			
Dette dokumentet er utarbeidet av F*ARK AS for den oppdragsgirer og det oppdrag som er angitt. Dokumentet er F*ARK AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gis videre til andre uten tillatelse.															
Tegningsnummer: ((Fag, Typekode, Bygg, Orientering, Løsningsnummer)) A 117															





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 6571 Selskapsnavn: Biterudhågen Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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