



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 600 913  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 358 307	2 011 647
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 358 307</b>	<b>2 011 647</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 619	210 551
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 955	19 955
Annen driftskostnad		12 089 397	1 500 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 314 971</b>	<b>1 730 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 956 664</b>	<b>280 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 936	5 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 936</b>	<b>5 230</b>
Annen finanskostnad		147 043	20 488
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147 043</b>	<b>20 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 107</b>	<b>-15 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 101 771	265 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		387 553	407 508
Sum varige driftsmidler		387 553	407 508
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		387 553	407 508
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		4 966	12 415
Sum fordringer		5 001	12 450
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 480 246	1 588 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 480 246	1 588 361
Sum omløpsmidler		4 485 247	1 600 811
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 872 800</b>	<b>2 008 319</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 515 260
Udekket tap		8 586 511	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 586 511</b>	<b>1 515 260</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 586 511</b>	<b>1 515 260</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		11 191 944	409 892
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 191 944</b>	<b>409 892</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 191 944</b>	<b>409 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 932	86
Leverandørgjeld		1 779 927	10 851
Skyldige offentlige avgifter		9 949	23 605
Annen kortsiktig gjeld		475 559	48 624
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 267 366</b>	<b>83 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 459 310</b>	<b>493 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 872 800</b>	<b>2 008 319</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251725

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 600 913  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 983 600 913  
BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 358 307	2 011 647
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 358 307</b>	<b>2 011 647</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 619	210 551
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 955	19 955
Annen driftskostnad		12 089 397	1 500 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 314 971</b>	<b>1 730 654</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 956 664</b>	<b>280 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 936	5 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 936</b>	<b>5 230</b>
Annen finanskostnad		147 043	20 488
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147 043</b>	<b>20 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 107</b>	<b>-15 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 101 771	265 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>



Organisasjonsnr: 983 600 913  
BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		387 553	407 508
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		387 553	407 508
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		35	35
Andre fordringer			
		4 966	12 415
Sum fordringer		5 001	12 450
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 480 246	1 588 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 480 246	1 588 361
Sum omløpsmidler		4 485 247	1 600 811
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 872 800</b>	<b>2 008 319</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		1 515 260
Udekket tap	8 586 511	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 586 511</b>	<b>1 515 260</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 586 511</b>	<b>1 515 260</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 191 944	409 892
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 191 944</b>	<b>409 892</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 191 944</b>	<b>409 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 932	86
Leverandørgjeld	1 779 927	10 851
Skyldige offentlige avgifter	9 949	23 605
Annen kortsiktig gjeld	475 559	48 624
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 267 366</b>	<b>83 166</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 459 310</b>	<b>493 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 872 800</b>	<b>2 008 319</b>



Organisasjonsnr: 983 600 913  
BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

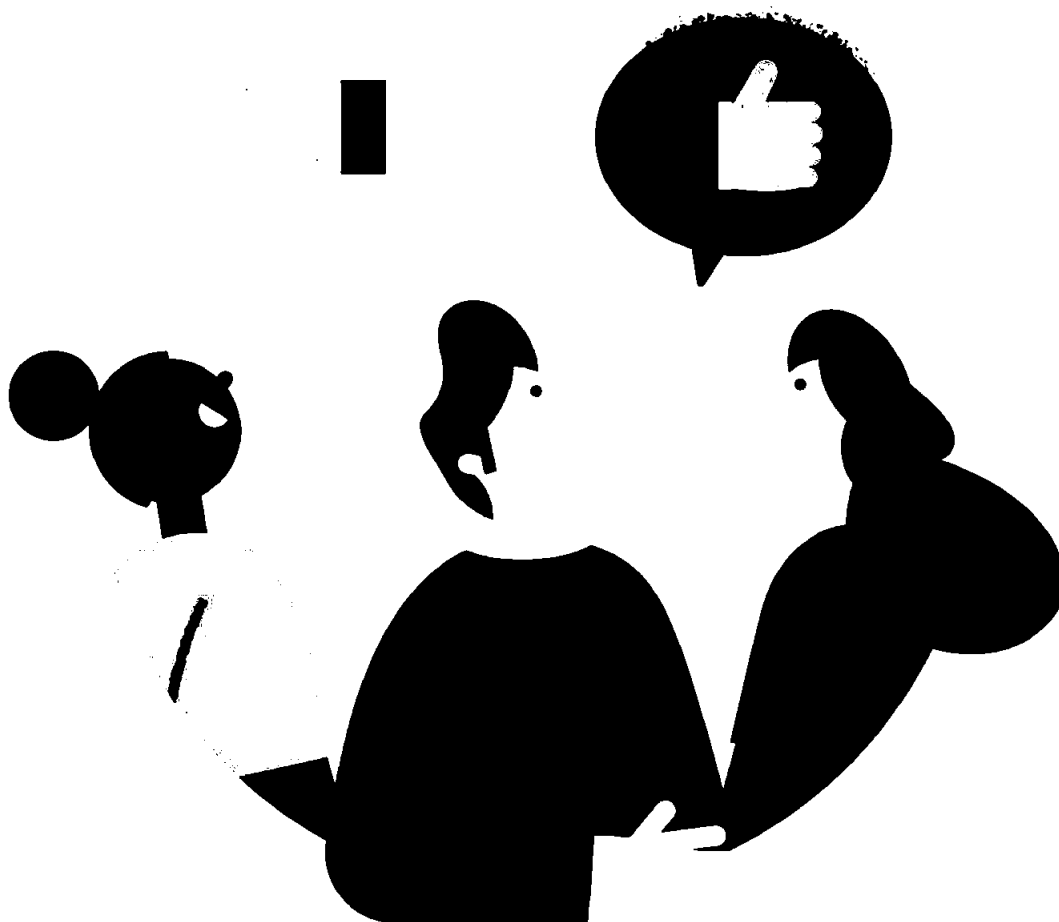
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5227 Birkelunden Boligsameie



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Birkelunden Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 4. april 2022 kl. 18 i Marihøna Barnehage, Åses vei 75.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Birkelunden Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Birkelunden Boligsameie  
avholdes mandag 4. april 2022 kl. 18 i Marihøna Barnehage**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG (endringer i vedtektene krever 2/3 dels flertall)

- A) Endring av vedtekter § 5
  - B) Endring av vedtekter § 9.1
  - C) Endring av vedtekter § 9.4
  - D) Endring av vedtekter § 11
  - E) Endring av vedtekter § 17
  - F) Endring av vedtekter § 19
  - G) Endring av vedtekter § 23
  - H) Endring av husordensregel 3 Bruksregler.
  - I) Endring av husordensregel 7.2
  - J) Endring av husordensregel 9.1
  - K) Endring av husordensregel 10.1
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

BESKYTTET



Sandvika, 9. mars 2022  
Styret i Birkelunden Boligsameie

Lill-Björg Warem      Vegard Angell    Sabine Hannevig

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lill-Björg Warem	2021-2022	Åses Vei 67
Styremedlem	Vegard Angell	2021-2023	Åses Vei 67
Styremedlem	Sabine Hannevig	2020-2022	Åses Vei 71
Varamedlem	Ann Kristin Birkelund	2021-2022	Åses vei 65
Varamedlem	Monica Von Haffenbrädl	2021-2022	Åses Vei 67

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Birkelunden Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Birkelunden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983600913, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Åses Vei 63-65-67-69-71-73

Gårds- og bruksnummer:

46 11

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

Birkelunden Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 358 307.

Dette er kr 86 307 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 314 971.

Dette er kr 2 835 938 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger, herunder takomlegging.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 101 771 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 217 880.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 845 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021. Det er budsjettert med kr 150 000 til energi/fyring. Styret bemerker at med utviklingen i strømpriser så kan det forventes at det budsjetterte beløpet ikke vil dekke faktiske energikostnader i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Birkelunden Boligsameiet. Styret bemerker at på tross av nyforhandlet avtale vil forsikringspremien likevel overstige budsjett med ca. Kr. 60 000,-.

### Lån

Birkelunden Boligsameie har to lån i OBOS banken.

Det første lånet er et annuitetslån med flytende rente og forventes å være nedbetalt i 2024.

Det andre lånet er et annuitetslån med flytende rente og forventes å være nedbetalt i 2051.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Basert på økende strømknostnader, samt økning i forsikringspremie kan det bli aktuelt med økning av felleskostnader i løpet av året, styret ønsker å utsette i det lengste med å iverksette dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Birkelunden Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Birkelunden Boligsameie

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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 328 888	2 003 352	2 272 000	2 621 000
Ladepunkt		0	7 995	0	0
Andre inntekter	3	29 419	300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 358 307</b>	<b>2 011 647</b>	<b>2 272 000</b>	<b>2 621 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-105 619	-110 551	-67 233	-83 150
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-19 955	-19 955	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 563	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-121 208	-117 850	-120 500	-124 500
Konsulenthonorar	7	-164 593	-10 439	-171 000	-50 000
Kontingenter		0	0	-2 100	0
Drift og vedlikehold	8	-10 828 723	-493 764	-8 071 000	-845 000
Forsikringer		-145 684	-129 579	-135 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-367 987	-353 606	-366 000	-401 000
Energi/tyring		-127 319	-63 718	-90 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 660	-193 339	-199 500	-225 000
Andre driftskostnader	10	-118 224	-132 291	-150 700	-150 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 314 971</b>	<b>-1 730 654</b>	<b>-9 479 033</b>	<b>-2 295 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-9 956 664</b>	<b>280 992</b>	<b>-7 207 033</b>	<b>325 350</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 936	5 230	0	0
Finanskostnader	12	-147 043	-20 488	-350 000	-685 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-145 107</b>	<b>-15 258</b>	<b>-350 000</b>	<b>-685 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-10 101 771</b>	<b>265 734</b>	<b>-7 557 033</b>	<b>-359 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	265 734		
Fra opptjent egenkapital		-1 515 260	0		
Udekket tap		-8 586 511	0		

## BALANSE

BESKYTTET



	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	387 553	407 508
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>387 553</b>	<b>407 508</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 833	300
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		133	127
Andre kortsiktige fordringer		0	11 988
Driftskonto OBOS-banken		3 696 823	797 914
Driftskonto OBOS-banken II		86	86
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 584	15 287
Sparekonto OBOS-banken		776 754	775 075
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 485 247</b>	<b>1 600 811</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 872 800</b>	<b>2 008 319</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 515 260
Udekket tap	14	-8 586 511	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 586 511</b>	<b>1 515 260</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 191 944	409 892
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 191 944</b>	<b>409 892</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 065	26 495
Leverandørgjeld		1 779 927	10 851
Skyldige offentlige avgifter	16	9 949	23 605
Påløpte renter		1 932	86
Annen kortsiktig gjeld	17	438 494	22 129
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 267 367</b>	<b>83 166</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 872 800</b>	<b>2 008 319</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 9. mars 2022  
Styret i Birkelunden Boligsameie  
Lill-Bjørg Warem/s/ Sabine Hannevig/s/ Vegard Angell/s/

NOTE: 1

BESKYTTET



## 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.

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 161 848
Kabel-tv	167 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 328 888</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger, strøm el-bil	29 134
Nøkler	250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>29 419</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-68 513
Ordinær lønn, vikarer	-2 025
Påløpte feriepengar	-9 117
Fri bil, tlf etc.	-8
Arbeidsgiveravgift	-25 332
Yrkesskadeforsikring	-624
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-105 619</b>

BESKYTTET



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 329 og kr 3 478 er utbetalt i forbindelse med dugnadsarbeid, jf. noten om andre driftskostnader. Styret kommenterer at beløpet 3 478 er vanlig dugnadsbetaling pr utført arbeide på lik linje med øvrige beboere som deltar på dugnad. Dette har ikke noe med styrehonorar å gjøre som sådan.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 343
Konsulentonorar, Oslo Byggkontroll AS	-156 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-164 593</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 740 000
Drift/vedlikehold VVS	-6 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 091
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 046
Kostnader dugnader	-29 836
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 828 723</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-243 352
Feieavgift	-10 575
Renovasjonsavgift	-114 060
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-367 987</b>

BESKYTTET

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

Container	-9 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 694
Verktøy og redskaper	-2 959
Driftsmateriell	-8 184
Lyspærer og sikringer	-1 763
Renhold ved firmaer	-17 413
Snørydding	-40 645
Andre fremmede tjenester	-572
Kontor- og datarekvisita	-1 850
Trykksaker	-2 655
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 329
Andre kontorkostnader	-2 370
Telefon, annet	-1 520
Porto	-1 691
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 562
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 955
Bilgodtgjørelse	-72
Kontingenter	-2 050
Gaver	-1 200
Bank- og kortgebyr	-3 113
Velferdskostnader	-720
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-118 224</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 679
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 936</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 706
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 337
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-147 043</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2016	493 879
Avskrevet tidligere	-86 371
Avskrevet i år	-19 955
	<b>387 553</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>387 553</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-19 955</b>

BESKYTTET

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-608 000	
Nedbetalt tidligere	198 108	
Nedbetalt i år	120 837	
		-289 055

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	97 111	
		-10 902 889

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 191 944**

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 584
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 365
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 949</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 117
Påløpte kostnader	-429 378
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-438 494</b>

BESKYTTET



## 5. INNKOMNE FORSLAG;

Ingen innkomne forslag innen fristen fra seksjonseiere.

### Følgende saker er fremmet av styret:

#### A) Endring av vedtekter § 5

Styret foreslår å justere § 5 iht. Eierseksjonsloven

##### Eksisterende:

Møtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

##### Ny:

Møtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

**Styrets innstilling:** Vedtas

#### B) Endring av vedtekter § 9.1

Styret foreslår å justere § 9.1 iht. Eierseksjonsloven

##### Eksisterende:

§ 9.1 Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

##### Ny:

§ 9.1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Det vises forøvrig til Eierseksjonslovens §49

**Styrets innstilling:** Vedtas

#### C) Endring av vedtekter § 9.4

Styret foreslår å fjerne § 9.4 i sin helhet iht. Eierseksjonsloven som er ufravikelig på punktet om at ordensregler skal vedtas med alminnelig flertall på årsmøtet

##### Eksisterende:

§ 9.4 Husordensregler skal vedtas på sameiermøte med 2/3 flertall, og er å regne som et suppleringsdokument til sameiets vedtekter.

##### Ny:

*Ingen ny tekst, da denne fjernes i sin helhet.*

**Styrets innstilling:** Vedtas

BESKYTTET



## D) Endring av vedtekter § 11

Styret foreslår å justere tekst og struktur § 11 iht. Eierseksjonsloven og for å tydeliggjøre mandater og retningslinjer

### Eksisterende:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierene på sameiermøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Antall styremedlemmer kan for en periode økes. Dette etter en vurdering av arbeidsmengden som ventes i forestående periode. Det skal hvert år velges et styremedlem med tjenestetid i 2 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Unntak er hvis det ikke er nok kandidater som stiller til valg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av to av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Årsmøtet kan velge neste års valgkomité. Dersom valgkomitéen ikke er komplett 60 dager før årsmøtet må styret utpeke manglende kandidater. Komitéen skal bestå av 3 sameiere, hvorav 1 fra sittende styre. Denne komitéen skal legge frem et forslag for årsmøtet, om neste periodes styresammensetning. Årsmøtet er ikke bundet til å følge forslaget

### Ny:

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan av disse være inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt. Antall styremedlemmer kan for en periode økes. Dette etter en vurdering av arbeidsmengden som ventes i forestående periode. Det skal hvert år velges et styremedlem med tjenestetid i 2 år.
2. Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av avgitte stemmer.
3. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet er besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
4. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelse må forretningsfører varsles.
5. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
6. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Unntak er hvis det ikke er nok kandidater som stiller til valg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av to av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.
7. Årsmøtet kan velge neste års valgkomité. Dersom valgkomitéen ikke er komplett 60 dager før årsmøtet må styret utpeke manglende kandidater. Komitéen skal bestå av 3 sameiere, hvorav 1 fra sittende styre. Denne komitéen skal legge frem et forslag for

BESKYTTET



årsmøtet, om neste periodes styresammensetning. Årsmøtet er ikke bundet til å følge forslaget

**Styrets innstilling:** Vedtas

**E) Endring av vedtekter §17**

Styret foreslår å justere §17 iht. Eierseksjonsloven §32-35/ erstatte i sin helhet for å tydeliggjøre vedlikeholdsplikten for seksjonseier vs sameiet.

**Eksisterende:**

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Ved gjennomføring av vedlikehold og oppgradering av boligen utover opprinnelig standard har seksjonseier ansvar for at arbeidene som gjennomføres er tilpasset den bygningsmessige konstruksjonen og felles installasjoner, blant annet i forhold til tilkobling til felles røropplegg, elektrisk anlegg, gulvenes bæreevne m.v. Seksjonseier bærer alt ansvar for skade som måtte oppstå som følge av slike arbeider på egen eller andres seksjon. Ved gjennomføring av vedlikehold og oppgraderinger som kan ha konsekvenser for andre seksjonseiere, skal det benyttes fagkyndig arbeidskraft.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrig vedlikehold av eiendom med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Forøvrig vises det til Eierseksjonsloven §32

**Ny:**

**17-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a. Inventar
  - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e. listverk, skillevegger, tapet
  - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g. vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

BESKYTTET



4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
10. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34

## **17- 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 17-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
2. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
5. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

BESKYTTET



**Styrets innstilling:** Vedtas

**F) Endring av vedtekter § 19**

Fjerne ordet "på" i setningen «Seksjonene på i første etasje»

**Styrets innstilling:** Vedtas

**G) Endring av vedtekter § 23**

**Styret foreslår** å justere § 23 med en tydeliggjøring av dagens tekst for å synliggjøre viktigheten av å kunne komme i kontakt med seksjonseier og leietaker ved en evt. nødsituasjon og ved viktig informasjon.

**Eksisterende:**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ref. Eierseksjonsloven §24. All utleie er meldepliktig til styret. Dette for sikkerheten i sameiet og for å unngå hotellvirksomhet.

**Ny:**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ref. Eierseksjonsloven §24. All utleie er meldepliktig til styret. Dette for sikkerheten i sameiet og for å unngå hotellvirksomhet.

Ved utleie (over 30 døgn) må styret også alltid få oversendt kontaktinformasjon både for seksjonseier og leietaker, epost og telefonnummer sendes styreleder.

**Styrets innstilling:** Vedtas

**H) Endring av husordensregel 3 Bruksregler.**

Styret foreslår å legge til tekst i husordensregel 3.5, samt legge til tre nye punkter: 3.7, 3.8 og 3.9. Dette på grunn av behov for tydeliggjøring, samt sikkerhetsmessige og estetiske årsaker.

**Eksisterende:**

3.5 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

**Ny:**

3.5 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. De seksjoner som har utvendig kran, plikter å tømme rør for vann og stenge disse for å unngå frost på vinteren. Utekranen kommer inn under seksjonens vedlikeholdsplikt.

3.7 Bod i garasjeanlegg er å betrakte som en utebod og seksjonseier er ansvarlig for hva som oppbevares i denne

3.8 Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. Hekker må ikke vokse for høyt eller bredt, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann.

BESKYTTET



3.9 Der det er montert tett tak under balkong må det lages inspeksjon/luftehull. Dette for å kunne observere endringer og for å unngå råte. Det skal søkes til styret før oppføring av større terrasse/platting. Reguleringsplanen tillater ikke at det oppføres boder eller lignende, se for øvrig §18 i Vedtektene.

**Styrets innstilling:** Vedtas

## I) Endring av husordensregel 7.2

Styret foreslår å justere husordensregel 7.2 da sameiet ikke har noen HC parkering inne på eiendommen.

### **Eksisterende:**

Parkering på angitte HC plasser inne på området er kun tillatt for legitimerede bevegelseshemmede.

### **Ny:**

Parkering på angitte HC plasser er kun tillatt for legitimerede bevegelseshemmede.

**Styrets innstilling:** Vedtas

## J) Endring av husordensregel 9.1

Styret foreslår å justere husordensregel 9.1. grunnet beboerklager samt økende dyrehold i sameiet.

### **Eksisterende:**

9.1 Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund og katt skal skje under kontroll og utenom atrium og fellesarealene. Ekskrementer må fjernes.

### **Ny:**

9.1 Generelt gjelder det at dyrehold ikke må være til ulempe for andre beboere. Lufting av dyrene skal skje under kontroll og ekskrementer må plukkes opp og kastes i tette poser i avfallskontaineren.

#### Katter:

Alle katter skal vaksineres og gis ormekur regelmessig i henhold til anbefalte intervaller. Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres.

#### Hunder:

Det er ikke tillatt å ha hundegård i hagen. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er heller ikke tillatt. Hunder skal ikke bindes utendørs når eieren ikke er hjemme. Bjeffer hunden slik at den er til sjenanse for naboer, skal den tas inn.

**Styrets innstilling:** Vedtas

BESKYTTET



**K) Endring av husordensregel 10.1**

Styret foreslår å justere husordensregel 10.1 grunnet rettskrivning og estetiske årsaker. Styret har besluttet lik merking av postkasser.

**Eksisterende:**

10.1 Postkassene skal ikke påføres noen form for klistermerker eller skilt av noen slag. Det er kun tillatt å endre navnelappen i vinduet av postkassen.

**Ny:**

10.1 Postkassene skal ikke påføres noen form for klistremerker eller andre skilt enn det som er anvist av styret. Alle skal ha like skilt på postkassen, styret kan kontaktes vedrørende bestilling.

**Styrets innstilling:** Vedtas

BESKYTTET



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Vegard Angell                      Åses Vei 67

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sabine Hannevig                      Åses Vei 71

#### Styremedlemmer for 1 år foreslås:

Ann Kristin Birkelund                      Åses Vei 65

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Nypan                      Åses vei 71

2. Jens Roald Baade                      Åses Vei 71

I valgkomiteen for Birkelunden Boligsameie har vært Anders Bjørnstad, Tore Johansen og Lill-Björg Warem

BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Styret ble valgt på årsmøtet som ble arrangert digitalt i perioden 27. April til 5. Mai og har avholdt 8 styremøter pluss en del arbeidsmøter. Pga Covid har noen av styremøtene blitt avholdt digitalt på Teams. I tillegg har e-post vært aktivt benyttet i forbindelse med både store og små oppgaver. Styret har bestått av 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmene har deltatt aktivt i styrets arbeid, og har faste arbeidsoppgaver.

Informasjon ut til beboere har stort sett blitt distribuert via Vibbo, samt noe på oppslagstavler og i postkasser.

Egenkontroll iht. Internkontrollforskriften: Levert ut skjema i desember til alle beboere. Boligsameier er lovpålagt å ha internkontroll og et systematisk HMS-arbeid. En viktig del av dette arbeidet er seksjonseiernes egenkontroll som bidrar til bevissthet omkring temaet som er ment å være med å unngå skader. Dessverre har det, på tross av påminnelser, kun kommet inn skjema er for 27 av 48 enheter.

Funn fra skjemaene: 10 av 27 har montert Waterguard i enheten. Dette oppfordrer styret alle til å montere. Dette vil bidra til færre vannlekkasjer i sameiet, og vi vet at flere tilfeller av vannlekkasjer er hovedårsaken til at forsikringspremien på våre bygg siste året er blitt satt opp med 100%.

Serviceavtale for garasjeporten: Styret inngikk i sommer nye avtale for service på garasjeporten med Sollihøgda Portservice.

Betalingsløsning Elbil-ladere i garasjen: Styret besluttet å benytte en rimeligere løsning for fakturering av den enkelte seksjons ladekostnader ved å benytte løsningen «Enkel Betaling», en faktureringsløsning styret selv håndterer via Styrerommet. Dette gjør at vi sparer sameiet for store faktureringskostnader.

Forsikringsskader: Sameiet har i 2021 igjen hatt noen forsikringsskader. Ser vi bort fra skadene som kom ifm takrehabilitering og styrtregnet i juni 2021, har vi likevel flere skader enn normalt ifølge forsikringsselskapet.

Styremiddag sammen med Green Team: har blitt utsatt flere ganger pga. Covid, men er nå planlagt 2. april.

Styremedlemmer har i 2021/22 deltatt på digitale webinar hos OBOS, henholdsvis avvikling av årsmøter og Høstseminar.

Gjennomført Budsjettmøte for 2022 hos OBOS i november 2020, hele styret deltok.

### Anlegg og vedlikehold

Skifte av defekte varmekabler i takrenner: Ble byttet i hus 73 høsten 2021.

Gjenstår nå hus 63, 65 og 69, så lenge disse fungerer avventer vi videre utskiftning.

Takomlegging: Omleggingen innebar komplett skifte av tak, fuglebånd, mønenetting, pipehatter og takrenner, takrennenedløp, montering av løvsiler på nedløp. Denne ble gjennomført i perioden mai-november 2021. Noen utfordringer i starten gjorde at arbeidet en periode var forsinket, men ble likevel avsluttet ifølge tidsplan og i henhold til

BESKYTTET



spesifikasjoner og estimerte kostnader. Totalt kom prosjektet på ca 11 000 000, og ble fullfinansiert med lån i OBOS banken.

FDV rapport for hele prosjektet vil bli gjort tilgjengelig for beboerne på Vibbo.

Styret ønsker å bemerke at på tross av god bistand fra Adamstuen Blikkenslageri og Oslo Byggkontroll har takprosjektet til tider vært svært krevende for Styret, som også har vært tett involvert gjennom hele prosessen.

Reforhandlet forsikringsavtale: På tross av nye tak ble vår husforsikring i Tryg 100% dyrere fra og med januar 2022. Styret hentet inn 3 tilbud og valgte Gjensidige fra og med 1. april 2022. De har den høyeste fullverdiforsikringen og ga oss en årlig besparelse på 68 085,- ift Tryg. Styret bemerker at forsikringspremien likevel er høyere enn budsjettet med. Økningen er hovedsakelig pga sameiets skadehistorikk gjennom de siste årene (også når vi ser bort fra vannskadene i 69 og 71 ved takomleggingen) Når vi nå har nye tak så har vi igjen en fullverdiforsikring, men eneste måten vi i fremtiden kan få lavere forsikringspremie er ved at beboere selv gjør tiltak for å unngå nye skader, som f.eks ved å montere Waterguard.

Veggventiler: For å bedre inn klima, samt forberede oss på fremtidige nye vinduer ble støyreducerende veggventiler montert i de fleste seksjoner, med unntak av de som hadde fra før og noen enkeltseksjoner som ikke trengte/ønsket dette.

Ny utvendig trapp utenfor hus nr 69: Prosjektering, innkjøp av materialer og demontering, samt montering av ny trapp ble gjort av Green Team. Den nye trappen er penere og aller viktigst mye tryggere enn den gamle.

Spyling av innvendige og utvendige takrennenedløp foretatt ifm takrennskift og gjennom høsten 2021

Nye utelamper i fellesarealer: Defekt lampe i 67 gjorde at styret har startet med å se på utskifting av felles belysning til led lamper. Lamper i 67 byttes ut nå og øvrige etter hvert som de blir ødelagte.

Merking av hovedsikringer: Hver leilighet har en tilhørende hovedsikring i strømskap nede i atriet. Da det ikke er helt intuitivt hvilke som tilhører hvilken leilighet, har styret laget klistremerke med nummeret som gjelder i strømskapet, som hver leilighet skal lime inn i sitt sikringskap. Mer informasjon og utdeling av klistremerker kommer, senest ifm vårdugnad.

Alternative varmekilder i leiligheter: Styret har fått et par søknader om å få montere varmpumpe (luft til luft) og har derfor undersøkt generelle råd og anbefalinger. På grunn av husenes utforming oppfyller ikke de søknader vi har fått de krav til anbefalinger som omhandler støy, avstand, vibrasjoner og vannavledning.

Postkasser: Styret har vedtatt at alle skal ha like skilt på postkassene. (Liten plass til å skrive navn i eksisterende felt, har ført til at flere setter på papirlapper o.l og det ønsker vi å unngå) Nye skilt til alle vil bli bestilt opp av styret i løpet av våren. Nærmere informasjon kommer.

Vedlikeholdskalender: Styret har utarbeidet en vedlikeholdskalender for beboere, som vil bli utdelt i postkassene, samt lagt ut på Vibbo. Denne minner beboere om og gir tips om hvordan ulike oppgaver utføres og når. Dette er ment som en hjelp til beboerne og et viktig ledd i styrets forebyggende arbeid for eksempelvis å unngå skader og dermed store økninger i forsikringspremie



Henting av sykler: Det har i løpet av de siste årene hopet seg opp med ubrukte sykler. Styret informerte om at sykler som ikke var i bruk ville bli fjernet av styret. Dette resulterte i at hele 20 sykler ble hentet av resyssel.com.

## Dugnader i 2021

Det ble arrangert 2 dugnader

6. og 8. mai: 22 stk deltok i løpet av de to dagene

2. og 4. september: 20 stk deltok i løpet av de to dagene

Pga Covid har det ikke blitt gjennomført felles grilling på lørdagene som tradisjonen har vært. Styret foreslår at det lages dugnadsfest ifm vårdugnad 2022

## Brøyting/strøing/feieing

Brøyting og strøing har vært tildels tilfredsstillende utført. Styret har mottatt enkelte klager på veldig glatt gangvei denne vinteren og styret har flere ganger purret på Skovli, som så har kommet og strødd ekstra. Skovli står også for feieing og kantklipp på bestilling. Kodelås er montert på en av gruskassene ved søppelanlegget for å unngå at uvedkommende henter grus. Koden er vårt postnummer: 1336.

## Green Team

Avtalen med Green Team er utrolig viktig for sameiet, og det utføres et særdeles godt arbeid på våre fellesarealer av noen ildsjeler i sameiet. Imidlertid må alle bidra med både strøing ved inngangspartiene, snømåking av inngangspartiene, tømning av takrenner innvendig osv. Vi har en avtale om brøyting/strøing, men har valgt en avtale som medfører at vi ikke har 1.ste prioritet ved snømåking/strøing, dette av økonomiske grunner. Dette betyr at strøing/snømåking kan drøye noen ganger, og da må alle bidra med å avhjelpe inntil Skovli ankommer.

## Styrets forslag til fremtidig arbeid.

Listen er ikke i prioritert rekkefølge og ikke definert ut ifra om det er sameiet eller seksjonseiers ansvar:

- Skjøt i avløp i vegg for vaskemaskinen bør sjekkes og evt byttes, og de som rehabiliterer bad bør påse at dette gjøres
- Vedlikehold i garasje for å redusere vanngjennomtrengning
- Waterguard / nye varmtvannsbereder eller ventiler (avhengig av tilstand) på sådanne for å redusere vannskader/forsikringssaker (Styret har bedt om tilbud til beboerne pr 28/2)
- El-skap inne i leilighetene begynner å bli gamle, flere har måttet bytte sikringer og det anbefales montering av sikringer med jordfeilbrytere
- Vinduer, i underkant av 50% har nyere vinduer i dag
- Gjerder på fellesområdet: Her ble det ferdigstilt maling høsten 2021. Dessverre har det i vinter vært en hel del påkjøringsskader der ingen har gjort seg til kjenne. En hel del må dermed repareres og belastes felleskostnader i sameiet

BESKYTTET



- Ventilasjon bad og kjøkken: Opprinnelig ventilasjonssystem fra VilaVent er ikke i bruk/ fungerer ikke optimalt hos alle, samt at flere leiligheter har byttet til andre vifteløsninger. Styret ønsker på sikt å utarbeide felles retningslinjer vedrørende ventilasjon, foreløpig har vi et forslag på løsning for bad i 2. etg
- Vurdere og planlegge service vs skift av garasjeporten. Sammen med Sollihøgda Portservice se på fremtidig utskifting av porten, når blir det for kostbart å reparere denne?
- Reparere ødelagte fliser i 5 atrier.

## Forslag til arbeidsplan for styret i 2022/23 ut over vanlige gjøremål

- Fortsette jobben med Vedlikeholdsplanen og gjøre videre prioriteringer sett i lys av Tilstandsrapporten fra høst 2020 der takene ble identifisert som absolutt viktigst.
- Bidra til seksjoners oppgradering og sikkerhet ved å foreslå tiltak den enkelte kan gjøre, både på ventilasjon, strøm og vann som spesifisert tidligere i årsrapporten.
- Rehabiliter/male treverk i atrietakene, innhente anbud og gjennomføring av prosjekt
- Garasjetak, forsøke å redusere økende vanninntrenging ved å få fuget på nytt mellom asfalt og betongvegg for å utbedre lekkasjer der det er mulig.
- Innhente tilbud på utskifting av lysarmaturer i garasje/bodanlegg og få strømbesparende LED lamper, ref dagens strømpriser.
- Delta jevnlig på kurs som OBOS tilbyr. Mange aktuelle temaer.

## Styret

Styret har e-post: [styret@birkelundenboligsameie.no](mailto:styret@birkelundenboligsameie.no)

Styret nås fortrinnsvis via Vibbo, eller e-post evt. i styrets postkasse i nr.63. Ved hastesaker kan styret kontaktes på telefon. Kontakt dedikert styremedlem for saken det gjelder, ref. arbeidsfordeling styret. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal fremmes skriftlig, selv om det også er gitt beskjed muntlig på forhånd. Saker behandles tidligst på førstkommende styremøte.

## Vibbo

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboere. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

BESKYTTET



## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91153666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging må alle leilighetene ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

## Parkering

Sameiet har eget parkeringshus med en plass til hver seksjon

## Nøkler/postkasseskilt

Kan bestilles hos styret. Nye rutiner kommer i løpet av 2022 på Vibbo.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Birkelunden Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET



**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

BESKYTTET



## Større vedlikehold og rehabilitering

- |      |  |
|------|--|
| 2021 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Komplette skifte av tak, fuglebånd, mønenetting, pipehatter og takrenner, takrennenedløp, montering av løvsiler på nedløp</li><li>- Skiftet varmekabler i takrenne i hus 73</li><li>- Ny utvendig trapp ved hus 69</li><li>- Spyling av de fleste innvendige og utvendige takrennenedløp</li><li>- Montert lufteventiler i de leiligheter som ikke hadde dette fra før</li></ul> |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Fjernet tre trær mellom 67 og 69</li><li>- Malt atrier i hus 73, 63, 65, 69 og 71</li><li>- Skiftet defekte varmekabler i takrenner i nr. 67 og 71</li><li>- Ferdigstilt infrastruktur strøm til el-bil inn i garasje</li><li>- Justering av ytterdører</li></ul>  |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Maling av hus. Gjenstår atrier i 5 hus.</li><li>- Skiftet fliser i atriet i nr. 67</li><li>- Spylt tett rør i atriet i nr. 67</li><li>- Radonmåling i alle hus 1.etg</li></ul>   |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none"><li>- 20 stk. pipeløp frest. Fjerning av beksot.</li><li>- Montering av beslag på plexitak i nr. 69</li><li>- Montering av heltekket pipe med pipetopp i nr. 69 (pipe 3)</li><li>- Utskiftning av pipebeslag i nr. 67 (pipe 2)</li><li>- Rehabilitering av lecavegg i garasje, samt montert nytt toppbeslag</li><li>- Samtlige strømmålere er byttet til AMS</li></ul>                 |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Varmekabler i nedkjøring til garasje, samt asfaltert nedkjørsel og foran renovasjon</li><li>- Fjernet rust og malt trapper i atrier</li></ul>  |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nedgravde renovasjonsbrønner installert og tatt i bruk.</li></ul>  |
| 2015 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ladeløsning for el-biler etablert i garasje</li></ul>  |
| 2014 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ny støyskjerm på lekeplassen mot Skuiveien og naboer</li><li>- Vinduer og balkongdører. Ca. 50% skiftet ut pga. støyskjerming.</li><li>- Rehabilitering med nye pilarer i garasjeanlegg</li></ul>  |
| 2013 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Reparasjoner av takrenner på hus utvendig og innvendig</li><li>- Utbedring av utluftningsrør på samtlige loft</li><li>- Beslag rundt piper på tak</li><li>- Montert stiger og brannslukkingsapparat i atrier</li></ul>   |
| 2012 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Beisning av samtlige hus</li><li>- Kontrakt med firma om kontroll og vedlikehold av lekeplassene</li><li>- Montering av plater i garasjetaket som midlertidig løsning i påvente av konklusjon ifbm "garasjesaken"</li></ul>  |

BESKYTTET



- 2011
  - Byttet ut brannør til nordlig del av garasje
  - Inngangspartiet ved nordlig inngang til garasje er pusset opp og malt
  - Ny bod oppført ved nordlig inngang til garasjen
  - Pusset opp atriene (all metallkonstruksjon) og byttet knekte fliser i trappene i resterende hus
  - Byttet ut alle låssylindere i garasje og fellesbod
- 2010
  - Utført radon måling
  - Byttet forsikringsselskap
  - Anskaffet nye oppslagstavler til innganger
  - Motor til garasjeport er byttet
  - Montert nye lekeapparater på nedre lekeplass
  - Satt opp skilt vedrørende parkering og inngått avtale med Bærum Kranservice AS
  - Pusset opp atriene (all metallkonstruksjon) og byttet skadde fliser i trapper på hus 71 og 73
- 2009
  - Montering av ny belysning i inngangen til hvert hus
- 2008
  - Utskiftning av inngangsdører til alle leiligheter. Byttet til brannører
  - Montert snøsmelteanlegg i hus nr. 65
  - Hogging av syke og gamle trær på feltet, uttynning av skog
  - Belysning av skilt ved inngang til området
  - Montering av ny GSM-åpner for garasjeporten
  - Nye postkasser
- 2007
  - Utbedring av lekeplass, trinn 2
  - Ny fellesbod ved inngang til garasjeanlegg
- 2006
  - Asfaltering av feltet
  - Montering av bom med lås
  - Montering av skilt ved inngang til området
  - Utbedring av lekeplass, trinn 1
- 2005
  - Beisning av resterende hus (67, 69 og 71)
  - Malt atrium i hus D
  - Drenert atriet i hus C
  - Asfaltet området ved containere
  - Forberedelser til asfaltering på gangveier
- 2004
  - Beisning av hus A og C
  - Drenering hus 71
  - Vannavledning garasje
- 2003
  - Innvendig takrenner i garasjeanlegg
  - Arbeide med å sette opp disse startet i 2003, planlagt videreført i 2004
  - Felt trær inne på fellesarealer, samt i to hager
- 2002
  - Utbedret dreneringsrør på hus D og E
  - Utbedret drenering rundt garasje
  - Innvendig blikkenslagerarbeid, herunder montering av stoppere og arbeide rundt pipeløp i forbindelse med de skrå takrennene.
  - Utvidet gangvei på nedsiden av hus D, slik at det kan måkes til garasjeinngang.

BESKYTTET



- Utført arbeide med å støtte og fylle opp med masse på nedsiden av hus E
  
- 2001
  - Blikkenslagerarbeid på hus A, B og D, samt nytt blybeslag rundt pipene
  - Felt trær på nedsiden av garasjeanlegget
  - Utvidet veien ved inngangspartiet til bodene/garasjen, slik at det kan brøytes
  - Utbedret dreneringsrør på hus B og C
  
- 2000
  - Fortsettelse av ferdigstilling av garasjeanlegg
  - Flyttet lysanlegg i garasjen og skiftet lysarmatur i nedgangspartiet
  - Påbygg innkjøringsparti og påbygg inngangsparti boder
  - Ferdigstilling av midtparti (gjerder, beplantning, trapper, grillplass og lekeplass
  - Sikring nedgang til garasje
  
- 1999
  - Etablert lekeplass nr. 2
  - Påbegynt ferdigstilling av garasjeanlegg
  
- 1997
  - Modifisert bodene i nedre garasjeanlegg
  - Installert lys i garasjen
  - Lukket garasjen med gittervegg, dører og automatisk port
  - Satt opp sandkasse og lekeapparater
  - Beisning av alle hus
  
- 1996
  - Satt opp 14 lysmaster på området
  - Satt opp gjerder på garasjetak
  
- 1995
  - Legging av stein ved inngang til hvert hus
  - Lagt fliser i trappene inne i atrier

BESKYTTET



5227 Birkelunden Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

BESKYTTET