



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 488 696
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJERKELUNDEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 110 418	1 107 118
Sum inntekter		1 110 418	1 107 118
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	86 456
Annen driftskostnad		2 701 923	858 036
Sum kostnader		2 787 498	944 492
Driftsresultat		-1 677 080	162 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 467	1 419
Sum finansinntekter		6 467	1 419
Annen finanskostnad		17 581	774
Sum finanskostnader		17 581	774
Netto finans		-11 114	645
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 688 194	163 271
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 688 194	163 271
Årsresultat		-1 688 194	163 271
Totalresultat		-1 688 194	163 271
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 688 194	163 271
Sum overføringer og disponeringer		-1 688 194	163 271



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		825	
Andre fordringer		87 821	108 017
Sum fordringer		88 646	108 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 409	1 251 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 409	1 251 289
Sum omløpsmidler		647 055	1 359 307
SUM EIENDELER		647 055	1 359 307

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 251 070
Udekket tap		437 124	
Sum opptjent egenkapital		-437 124	1 251 070
Sum egenkapital		-437 124	1 251 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		995 151	
Sum annen langsiktig gjeld		995 151	0
Sum langsiktig gjeld		995 151	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		338	
Leverandørgjeld		77 396	59 100
Annen kortsiktig gjeld		11 295	49 136
Sum kortsiktig gjeld		89 029	108 236
Sum gjeld		1 084 180	108 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 055	1 359 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359979

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 488 696
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJERKELUNDEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 984 488 696
BJERKELUNDEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 110 418	1 107 118
Sum inntekter		1 110 418	1 107 118
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	86 456
Annen driftskostnad		2 701 923	858 036
Sum kostnader		2 787 498	944 492
Driftsresultat		-1 677 080	162 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 467	1 419
Sum finansinntekter		6 467	1 419
Annen finanskostnad		17 581	774
Sum finanskostnader		17 581	774
Netto finans		-11 114	645
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 688 194	163 271
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 688 194	163 271
Årsresultat		-1 688 194	163 271
Totalresultat		-1 688 194	163 271
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 688 194	163 271
Sum overføringer og disponeringer		-1 688 194	163 271



Organisasjonsnr: 984 488 696
BJERKELUNDEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		825	
Andre fordringer		87 821	108 017
Sum fordringer		88 646	108 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 409	1 251 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 409	1 251 289
Sum omløpsmidler		647 055	1 359 307
SUM EIENDELER		647 055	1 359 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 251 070
Udekket tap		437 124	



Sum opptjent egenkapital	-437 124	1 251 070
Sum egenkapital	-437 124	1 251 070
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	995 151	
Sum annen langsiktig gjeld	995 151	0
Sum langsiktig gjeld	995 151	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	338	
Leverandørgjeld	77 396	59 100
Annen kortsiktig gjeld	11 295	49 136
Sum kortsiktig gjeld	89 029	108 236
Sum gjeld	1 084 180	108 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	647 055	1 359 307



Organisasjonsnr: 984 488 696
BJERKELUNDEN SAMEIE

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 2023

2385 Bjerkelunden Sameie





Til seksjonseierne i Bjerkelunden Sameie

Velkommen til årsmøte, Onsdag 15. mars 2023 kl. 18.00 i Svingen kafe og aktivitetssenter.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Bjerkelunden Sameie 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bjerkelunden Sameie
avholdes Onsdag 15. Mars 2023 kl. 18.00 i Svingen kafe og aktivitetssenter.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter
 - B) Endring husordensregler
 - C) Nedbetale ekstra på lån
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 06.02.2023

Styret i Bjerkelunden Sameie

Marianne Nilsen Trond Antonsen Reidun Høghjelle Torild Elisabeth Valheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Nilsen	Løytnantstien 20
Styremedlem	Trond Antonsen	Løytnantstien 23
Styremedlem	Reidun Høghjelle	Løytnantstien 27
Styremedlem	Torild Elisabeth Valheim	Løytnantstien 12
Varamedlem	Stig Erik Liverød	Skogveien 36 C

Valgkomiteen

Inger M Ingberg Amundsen	Løytnantstien 19
Daniela Alejandra Bravo	Løytnantstien 31

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bjerkelunden Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Bjerkelunden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984488696, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

136 214 217

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

Bjerkelunden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 fysiske styremøter i 2022. Ca. 20 saker er behandlet.

Garasjen har blitt rehabilitert. Arbeidene innvendig ble utført av Viking Entreprenør AS. Spydeberg Byggentreprenør AS drenerte fra strømskap til bod ved nr 2. Millab Consulting



AS bistod styret i arbeidet med å vurdere anbudene og de fulgte også opp prosjektet underveis.

TG Facilityservice AS utførte vask og impregnering av alle tak. Takrenner ble også rensset. Sprukket og ødelagt takstein ble skiftet ut.

Skifte av alle lysarmaturer inne i garasjen, i trappenedgangen og utenfor hovedport er bestilt og utføres i januar 2023. Alt skiftes til led-lys.

Søke omdisponering av sportsbod til oppholdsrom blir iverksatt på nyåret 2023 – styret tar selvkritikk på at det ikke ble gjort i 2022.

Hengt opp skap til matavfallsposer.
Ny benk og bålpanne på fellesområde.
Tatt ned forslagskassen som ikke har blitt brukt på flere år.

Nye postkasser ble satt på vent da styret ikke fikk ønsket hjelp fra andre beboere til gjennomføringen.

Styret ønsker til neste år/i 2023 å se på ny skilting av området og tetting av lekkasjer i takrenner. Ingen store vedlikeholdsprosjekter er planlagt i 2023.

Facilitec AS har hatt oppdraget med snøbrøyting og strøing. Strøkassene er fylt med strøgrus.

H. Fjeldstad har utført klipp av plen og busker.

Windsor har utført årlig kontroll og service av garasjeporten. En ekstra service høsten 2022.

Sommerfest ble avholdt i juni og tenning av julegrana 1. søndag i advent.

Sameiet har forsikret bygningsmassen i Tryg Forsikring.

OBOS har vært forretningsfører.

Alpha Revisjon AS har utført revisjon.

Styret har bestått av:

Leder: Marianne Nilsen

Styremedlem: Reidun Høghjelle

Styremedlem: Trond Antonsen

Styremedlem: Torild E Havnås Valheim

Varamedlem: Stig Erik Liverød (ikke møtepliktig)

Valgkomité: Inger Ingberg Amundsen og Daniela Brekke



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vask og vedlikehold av tak.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 558 026,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 95 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Bjerkelunden Sameie har lån i OBOS banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Felleskostnadene økte 01.12.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bjerkelunden Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjerkelunden Sameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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. 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



BJERKELUNDEN SAMEIE
ORG.NR. 984 488 696, KUNDENR. 2385

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 096 304	1 051 008	1 082 000	1 249 000
Ladeinntekter EL-bil		13 289	1 002	0	10 000
Andre inntekter	3	825	55 108	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 110 418	1 107 118	1 082 000	1 259 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-11 456	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-11 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-70 820	-70 282	-70 500	-75 000
Konsulenthonorar	7	-63 285	-14 420	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 071 342	-286 344	-840 000	-95 000
Forsikringer		-128 273	-125 730	-132 000	-139 000
Energi/fyring		-36 940	-38 890	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 809	-200 448	-208 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-107 829	-110 921	-115 500	-129 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 787 498	-944 492	-1 497 575	-810 075
DRIFTSRESULTAT		-1 677 080	162 626	-415 575	448 925
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 467	1 419	0	0
Finanskostnader	11	-17 581	-774	0	-59 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 114	645	0	-59 000
ÅRSRESULTAT		-1 688 194	163 271	-415 575	389 925
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	163 271		
Fra opptjent egenkapital		-1 251 070	0		
Udekket tap		-437 124	0		

**BJERKELUNDEN SAMEIE**
ORG.NR. 984 488 696, KUNDENR. 2385**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	676
Kundefordringer		825	0
Forskuddsbetalte kostnader		85 481	79 682
Andre kortsiktige fordringer	12	2 340	27 659
Driftskonto OBOS-banken		553 096	651 271
Sparekonto OBOS-banken		963	0
Sparekonto OBOS-banken II		4 350	600 018
SUM OMLØPSMIDLER		647 055	1 359 307
SUM EIENDELER		647 055	1 359 307
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 251 070
Udekket tap	13	-437 124	0
SUM EGENKAPITAL		-437 124	1 251 070
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	995 151	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		995 151	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 295	49 136
Leverandørgjeld		77 396	59 100
Påløpte renter		338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 029	108 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 055	1 359 307
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 06.02.2023			
Styret i Bjerkelunden Sameie			
Marianne Nilsen /s/	Trond Antonsen /s/	Reidun Høghjelle /s/	
Torild Elisabeth Valheim /s/			

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	586 976
Felleskostnader likt	509 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 096 304

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	825
SUM ANDRE INNETEKTER	825

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
Tripletex-abonnement, Tripletex AS	-806
Garasjeprosjekt, Millab Consult AS	-58 594
SUM KONSULENTHONORAR	-63 285

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Viking Entreprenør AS	-1 473 643
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 473 643
Drift/vedlikehold bygninger	-558 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 183
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 766
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 071 342

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-880
Snørydding	-45 458
Gressklipping	-53 565
Andre fremmede tjenester	-488
Andre kontorkostnader	-774
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 408
Velferdskostnader	-1 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 829

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 313
SUM FINANSINNTEKTER	6 467

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 581
SUM FINANSKOSTNADER	-17 581

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekt elbil desember 2022	2 340
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 340

NOTE: 13**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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 849
	-995 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-995 151



4. Innkomne forslag

A) Vedtektsendring 2/3 flertall

Se vedlegg 1 med endringer i rødt.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres

B) Endring av husordensregler

Se vedlegg med foreslåtte endringer

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres

C) Nedbetaling lån

Styret ønsker fullmakt til å foreta ekstra nedbetalinger på lån når det er økonomisk mulig.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å foreta ekstra nedbetalinger på lånet.



Valgkomiteens forslag til styret i Bjerkelunden sameie 2023

Styret:

Leder	Marianne Nilsen
Styremedlem	Reidun Høghjelle
Styremedlem	Trond Antonsen
Styremedlem	Kjellaug Larsen (ny)

Varamedlem Stig Liverød

Valgkomite for perioden fram til årsmøte 2024:

Inger Ingberg Amundsen
Daniela Bravo



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 2648123. 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. 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, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Vedlegg 1
**VEDTEKTER
FOR BJERKELUNDEN SAMEIE**

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 27. november 2018
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bjerkelunden, og har gårdsnummer 136 og bruksnummer 214 og 217 i Ski kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. mai 1999.

Sameiet består av 36 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. BEBYGGELSEN OG TOMTEN

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.



2.4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke tillatt å montere varmpumpe i eller ved egen bruksenhet eller på fellesarealer.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseiere i første etasje har bruksrett til hageareal på stuesiden.

2.5. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Alle felles kostnader med eiendommen som kan knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er basert på seksjonenes individuelle areal.

Kostnader som ikke kan knyttes til seksjonens størrelse, som for eksempel strøm til fellesareal, regnskapsfører og kabel tv, deles likt mellom seksjonene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Budsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, teknisk anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask og renhold av fellesarealer, gårdens forsikring etc. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av



eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Ved forsinket betaling av fellesutgifter påløper forsinkelsesrenter og purregebyr fra første dag etter forfall.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Stikkveier og hageanlegg skal holdes i orden av de respektive seksjonseierne.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer, ytterdører og utelys skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Oppsetting og utskifting av markiser og endring av farge, herunder



maling/beising av overliggere, på fasade avgjøres innen den enkelte rekke. Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og andre fasademessige endringer skal ha styrets godkjenning. Ved uenighet har styret det avgjørende ordet. Styrets skal under enhver omstendighet orienteres om planlagte arbeider.

Ønske om flaggstang utover balkongflagg må fremmes styret i sameiet for godkjenning.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Ildsted må godkjennes av brannvesenet.

6. MISLIGHOLD

6.1. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten. Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle

- a) konstituering
- b) styrets årsberetning
- c) og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- d) styrets forslag til budsjett
- e) velge styremedlemmer, regnskapsfører og revisor, og fastsette godtgjørelse for disse
- f) andre saker nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. LEDELSE AV ÅRSMØTET

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET. SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent



av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTET

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



8. STYRET

8.1. PLIKT TIL Å HA ET STYRE. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer, til sammen fire medlemmer.

8.2. VALG AV STYRET, TJENESTETID OG VEDERLAG

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett eller to år avhengig av hvilket verv de har. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET. MINDRETALLSVERN.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



8.6. INHABILITET

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT AV FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. INHABILITET

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.



Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Vedlegg 2

HUSORDENSREGLER – Bjerkelunden Sameie

GENERELT

Vedtektene og husordensreglene gjelder for alle eiere og eventuelt andre som disponerer seksjonene (herunder utleieseksjoner).

Husordensreglene skal bl.a. medvirke til et godt bomiljø i Bjerkelunden Sameie. Sameiets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt.

Klager skal rettes skriftlig til styret. Før det klages til styret bør beboerne prøve å løse saken seg imellom. Styret forbeholder seg retten til å avvise en klage.

Husordensregler er satt opp for å sikre den enkelte beboers ro, orden og trivsel i hjemmet.

1. Ro og orden

Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 i sameiet.

Vaskemaskiner og andre støyende apparater må ikke brukes i dette tidsrommet. I denne tiden må det ikke spilles på instrumenter. Radio og fjernsyn mv. må dempes.

Ved spesielle anledninger kan dette fravikes ved at beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid (minst 2 dager på forhånd).

2. Fellesareal

Beboere skal holde det rent og ryddig i sameiet, inklusive fellesarealene. Eierne har ansvaret for, og skal sørge for, renhold av fellesareal. Fellesareal skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Sykler skal oppbevares i sykkelboden.

3. Bilkjøring/parkering/bilhold

Bilkjøring

Biler parkeres i garasjen og på gjesteparkeringen.

Kjøring og parkering på internveier er ikke tillatt bortsett fra nødvendig nyttekjøring (kortvarig av- og pålessing/påstigning). Det er ikke



tillatt å kjøre til inngangspartiene etter kl. 23:00 (unntak er syke- og handikaptransport).

Det tillates ikke oppbevaring av kjøretøyer over lengre tid på gjesteparkering, ei heller oppbevaring av tilhengere, båter, campingvogner, havarerte/kollisjonsskadede uregistrerte biler mv.

Garasjeanlegget

Eierne plikter å påse at felles garasjeanlegg til enhver tid holdes lukket og låst.

Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøyer og skal ikke brukes som lagerplass.

Utleie av parkeringsplasser

Utleie av parkeringsplasser til personer som ikke bor i Bjerkelunden Sameie er ikke tillatt. Unntak for nærmeste familie kan gis ved skriftlig søknad (med en begrunnelse) til styret.

Vask av biler

Av hensyn til miljøet er det ikke tillatt å vaske bil på sameiets arealer.

4. Regler for balkong/terrasse

Balkongen/terrassen skal holdes ryddig. Balkongen/terrassen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.

5. Bruk av bolig

Eierne skal sørge for

- at trapper og veier som fører inn til huset er forsvarlig vedlikeholdt, herunder fjerning av snø, sandstrøing etc.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, fraflytting, eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.
- å melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. (Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.)

Brannvern

Alle seksjoner skal ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkeutstyr (eiers ansvar). Eier har ansvar for å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig.

Brannslukningsapparat skal sjekkes regelmessig.

Sameiet har felles forsikring på bygg og vanlig fastmontert utstyr som blant annet dekker skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppdages er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseier må selv forsikre eget innbo og løsøre (innboforsikring)

6. Grill og bålpanne

Det er ikke tillatt med kullgrill. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkong og bakkeplan når grillen er plassert på en trygg måte slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk.

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

Gassflasker skal oppbevares forsvarlig. Gassflasker skal ikke stå i sterkt sollys og varme.

Bålpannen på fellesområdet kan brukes dersom det ikke er nasjonalt bålforbud og/eller ekstremt tørt og/eller mye vind. Det skal uansett tas en risikovurdering av den som skal bruke bålpanna.

Brudd på reglene kan gjøre beboer ansvarlig for brann eller annen skade forårsaket av feil bruk av grill og bålpanne.

7. Ildsted

Installasjon, endring, riving eller reparasjon av ildsted skal gjøres av sertifisert montør.

Installasjon, endring, riving eller reparasjon av ildsted i eksisterende bolig er ikke søknadspliktig, men er meldepliktig til kommunen (feiervesenet). Vi anbefaler at du får et monteringsbevis av montøren. Dette skal være ferdig utfylt og signert av montør. Behold originalen i huspermen og send en kopi til ditt lokale brannvesen.

8. Framleie

Eier har det totale ansvar for at eventuelle leietakere (ved framleie) forholder seg til sameiets vedtekter og ordensbestemmelser. Eier har helt ut ansvaret over for Bjerkelunden Sameie, for alle skader og ulemper som sameiet eller naboene får av sin fremleier.

9. Mating av fugler

Det er ikke tillatt med mating av fugler på balkong, terrasse, disponibel hage eller fellesområde. Mating av fugler er hovedkilden til problemer med rotter i boligstrøk og vi ønsker ikke å tiltrekke oss rotter mer enn det som er normalt.

10. Dyrehold

Husdyr må ikke være til sjenanse eller ulempe for de andre i sameiet. Dyreeieren har særlig ansvar for at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne, herunder at dyreholdet ikke medfører uhygieniske forhold på borettslagets område. Eier som har hund plikter å sørge for at denne



holdes under kontroll, samt sørge for at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen. Husdyr skal holdes i bånd innenfor området.

Kattehold er ikke tillatt i sameiet.

Dersom ikke disse regler for godt husdyrhold blir fulgt, kan styret nekte eiere å holde husdyr.

11. Sjøppel/renovasjon

All søppel skal kildesorteres. Det som ikke kan kastes i avfallskontainerne som står plassert på sameiets eiendom skal tas med til nærmeste gjenbruksstasjon. Mer informasjon på Follo Ren sine nettsider <https://folloren.no/>

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.



2385 Bjerkelunden Sameie

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.