



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 175 573
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Dragehodesvingen 4
1360 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		219 415 037	
Sum inntekter		219 415 037	0
Kostnader			
Lønnskostnad		170 980	
Annen driftskostnad		2 053 698	5 570
Sum kostnader		2 224 678	5 570
Driftsresultat		217 190 359	-5 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 617	806
Sum finansinntekter		12 617	806
Annen finanskostnad		8 417 659	
Sum finanskostnader		8 417 659	0
Netto finans		-8 405 042	806
Resultat før skattekostnad		208 785 317	-4 764
Skattekostnad			-9 133
Årsresultat		208 785 317	4 369
Totalresultat		208 785 317	4 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 785 317	4 369
Sum overføringer og disponeringer		208 785 317	4 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		919 340 000	289 610 022
Sum varige driftsmidler		919 340 000	289 610 022
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		919 340 000	289 610 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 230	41 514
Sum fordringer		109 230	41 514
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 001	510 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 001	510 236
Sum omløpsmidler		2 893 231	551 750
SUM EIENDELER		922 233 231	290 161 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		515 000	515 000
Sum innskutt egenkapital		515 000	515 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		208 780 553	
Udekket tap			4 764
Sum opptjent egenkapital		208 780 553	-4 764
Sum egenkapital		209 295 553	510 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		251 885 000	
Øvrig langsiktig gjeld		459 670 000	289 610 022
Sum annen langsiktig gjeld		711 555 000	289 610 022
Sum langsiktig gjeld		711 555 000	289 610 022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 170 403	
Leverandørgjeld		20 291	
Annen kortsiktig gjeld		191 983	41 514
Sum kortsiktig gjeld		1 382 677	41 514
Sum gjeld		712 937 677	289 651 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		922 233 231	290 161 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 480887

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 175 573
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARKJORDBÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Dragehodesvingen 4
1360 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 929 175 573
MARKJORBÆRET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		219 415 037	
Sum inntekter		219 415 037	0
Kostnader			
Lønnskostnad		170 980	
Annen driftskostnad		2 053 698	5 570
Sum kostnader		2 224 678	5 570
Driftsresultat		217 190 359	-5 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 617	806
Sum finansinntekter		12 617	806
Annen finanskostnad		8 417 659	
Sum finanskostnader		8 417 659	0
Netto finans		-8 405 042	806
Resultat før skattekostnad		208 785 317	-4 764
Skattekostnad			-9 133
Årsresultat		208 785 317	4 369
Totalresultat		208 785 317	4 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 785 317	4 369
Sum overføringer og disponeringer		208 785 317	4 369



Organisasjonsnr: 929 175 573
MARKJORBÆRET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		919 340 000	289 610 022
Sum varige driftsmidler		919 340 000	289 610 022

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		919 340 000	289 610 022
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		109 230	41 514
Sum fordringer		109 230	41 514

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 001	510 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 001	510 236
Sum omløpsmidler		2 893 231	551 750

SUM EIENDELER		922 233 231	290 161 772
----------------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		515 000	515 000
Sum innskutt egenkapital		515 000	515 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		208 780 553	



Udekket tap		4 764
Sum opptjent egenkapital	208 780 553	-4 764
Sum egenkapital	209 295 553	510 236
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	251 885 000	
Øvrig langsiktig gjeld	459 670 000	289 610 022
Sum annen langsiktig gjeld	711 555 000	289 610 022
Sum langsiktig gjeld	711 555 000	289 610 022
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 170 403	
Leverandørgjeld	20 291	
Annen kortsiktig gjeld	191 983	41 514
Sum kortsiktig gjeld	1 382 677	41 514
Sum gjeld	712 937 677	289 651 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	922 233 231	290 161 772



Organisasjonsnr: 929 175 573
MARKJORBÆRET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 756

Markjordbæret Borettslag



Velkommen til årsmøte i Markjordbæret Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Oksenøya Barneskole, Forneburingen 78..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for 2023
7. Fastsettelse av styrehonorar for 2024
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Oppdatering av ordensreglene
10. Endring av vedtektene
11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

Med vennlig hilsen,

Styret i Markjordbæret Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Øyvind Bjørge som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder Øyvind Bjørge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter avkrysning og registrering av innleverte fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de registrerte stemmeberettigede som godkjent.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 0756 Årsrapport 2023 .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mye jobb med styrearbeid, så det bør kompenseres noe.

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 (Oversikt fra Obos)

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig



Styrets innstilling

Siden det har vært et svært hektisk år med ny oppstart, og 3 av styremedlemmene også var beboerrepresentanter med mye befaringer og møter også før overlevering tilbake til februar, så betraktes dette som et fullt år, selv om styret formelt ble valgt tidlig på høsten.

Styret har gått ut fra fra Obos i 2022, men øker med 100kr pga prisvekst, slik at vi lander på 1660 pr bolig. Dette utgjør en total ramme på kr 170.980,-, som er tatt med og avsatt for i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.980 som det er avsatt for i regnskapet, og som er i tråd med snitt for sammenlignbare Obos borettslag.

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at årets styrehonorar fastsettes i forkant, slik at man kan få riktig beløp med i 2024 regnskapet, men vil bli fordelt og utbetalt etterskuddsvis.

Styrets innstilling

Som for 2023 foreslås å ta utgangspunkt i snitt for sammenlignbare Obos borettslag.

Styret foreslår derfor å prisjustere styrehonoraret for 2024 med resultat fra frontfag lønnsforhandling på 5,2%

Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 179.870

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på møtet.



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet.

Sak 9

Oppdatering av ordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har på bakgrunn av tilbakemelding av beboere foreslått mindre endringer og presiseringer av ordensreglene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler vedtas.

Vedlegg

2. 0756 Markjordbæret Borettslag Husordensregler.pdf

3. Forslag til nye Husordensregler Markjordbæret Borettslag.pdf

Sak 10

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å inkludere presiseringer i vedtektene slik at det er tydeligere når det er naturlig å viderefakturere den enkelte andelseier i spesifikke situasjoner. I tillegg ønsker vi å endre teksten angående oppvarming til hvordan det faktisk utføres.

Endring i eksisterende paragraf.

\$6-1 Felleskostnader

Eksisterende tekst:

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

Forslag til ny tekst:



(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

Legge til ny paragraf

\$6-4 Viderefakturering av kostnader

1. Egenandel ved bruk av boligforsikring

Om borettslagets forsikring benyttes, vil andelseier belastes for egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar iht. vedtektene.

1. Kostnader ved brannutrykning

Ved falsk alarm er det andelshavers ansvar å påse at brannvesenet informeres for å unngå unødvendig utrykning. I tilfellet hvor brannvesenet rykker ut kan andelseier bli belastet for de kostnadene borettslaget mottar.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godta justeringene som foreligger.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas.

Sak 11

Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har bedt om tillatelse til å installere uttrekkbar solskjerming for å begrense innsyn. Styret forstår problemstillingen, men ønsker samtidig at faste installasjoner skal være helhetlig, og følge et kvalitetsnivå som boligprosjektet representerer. Behovet kan sees i sammenheng med etablerte retningslinjer for solskjerming og faste installasjoner.

Styret ønsker å unngå opplevelsen av at enkelte terrasser/balkonger kan «bokse» seg inn. Siden dette berører hele fellesskapet ønsker vi at generalforsamlingen tar stilling til om det er ønskelig med å skjerme for innsyn med faste installasjoner. Styret ser for seg følgende muligheter:

Prosess

Styret foreslår å benytte eksisterende instruks for faste installasjoner. Dette er en instruks som krever søknad til styret.

Følgende tillegg for skjerming mot innsyn foreslås som alternative løsninger. Det er ikke gitt at alle løsningene fungerer for alle boenheter siden de ulike løsningene krever ulike festeanordninger. Vi foreslår å ikke sette



begrensning på hvilken løsning som kan brukes hvor, det må vurderes for hver enkelt sak hva som er mest hensiktsmessig.

Mulige løsninger

Zip Screen

- Ramme festes i balkongtak og eget tregulv
- Duk og ramme tilsvarende de som monteres på vindu

Uttrekkbar levegg, takmontert

- Rull festes i balkongtak
- Festeanker monteres i eget tregulv
- Monteres uten innkassing av rull
- Farge på duk må følge standard i instruks for solskjerming

Uttrekkbar levegg, Veggmontert eller rett på terrasse

- Rull og feste monteres i terrasse, fasede og/eller levegg.
- Farge på duk og ramme må følge standard i instruks for solskjerming

Bilder med eksempler på montering av hvert alternativ er vedlagt saken.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse
- Mot Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ja, vi ønsker å tillate skjerming mot innsyn. Aksepterer screen og uttrekkbar levegg. Ingen begrensning til hvor det monteres.

2. Ja, vi ønsker å tillate skjerming mot innsyn. Aksepterer screen og uttrekkbar levegg. Begrenset montering til å gjelde kun kortsidene av terrasse/balkong.

3. Nei, støtter ikke forslaget.

Vedlegg

4. Zip Screen.jpg

5. Takmontert Levegg.jpg

6. Veggmontert Levegg.jpg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Solberg Bjørge	Dragehodesvingen 8
Styremedlem	Soheila Ariyan	Dragehodesvingen 14
Styremedlem	Louise Engelhart H Dale	Dragehodesvingen 6
Styremedlem	Jøran Kleiven	Dragehodesvingen 8
Styremedlem	Hiep Tran	Dragehodesvingen 4

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.

Styrets e-postadresse er markjordbaeret@styrommet.no.

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 Markjordbæret Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Markjordbæret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929175573, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 2553

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Markjordbæret Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

Oppstart av nytt styre i nytt borettslag har som forventet vært krevende første året.

Styret har i 2023/24 bestått av:

Styreleder: Øyvind Bjørge (var også beboerrepresentant fra februar)

Nestleder: Jøran Kleiven

Styremedlem: Soheila Ariyan (var også beboerrepresentant fra februar)

Styremedlem: Louise E. H. Dale (var også beboerrepresentant fra februar)

Styremedlem: Hiep Tran

Styret har siden opprettelsen høsten 2023 hatt jevnlig møter med intervall på omtrentlig hver 3.- 4. uke.

Det har vært mange krevende oppgaver styret har stått ovenfor og det nevnes her de større i korte trekk.

1. Før innflytting fra april 2023 har Midlertidig styre (Obos) i forkant inngått flere avtaler på vegne Markjordbæret borettslag. Det har vært en større jobb for vårt styre å få oversikt over alle inngåtte avtaler. Noen avtaler er inngått for lengre perioder, opp til 10 år. Noen er inngått med høy pris/kostnad. En målsetning styret har er å holde bokostnadene lave. Til eksempel var gartneravtalen på over 600.000 pr. år med 5 års binding, og de ville også ta full betaling 1. år. Her fikk vi fristilt oss fra binding slik at vi etter årets sesong står fritt til å velge ny leverandør, vi fikk redusert årlig sum med nesten 100.000 og redusert første år med 1/3.
2. Det har vært behov for oppfølging i forhold til serviceavtaler og innkjøringsproblemer med heis, varme, lys, renhold, gårdsservice, nøkler og tilgang, vaktmester, parkeringskontroll, garasjeport, brannvesen, brannvarsling/branntavler, gartner, wifi/internett, ventilasjon, porttelefoner, postkasser, billadeproblemer og bygningproblemer i fellesområdet.
3. Det har for beboerrepresentantene før styret ble valgt, vært møter med Obos og AF i forhold til overleveringer og oppstart, forbefaring og overleveringer av alle fellesareal og tekniske installasjoner inn og ute. I år har det vært Breeam gjennomganger og 1års befaring på fellesareal, samt videre gjennomganger og opplæringer i tekniske anlegg.
4. I forbindelse med innflytting var det mye oppfølging og spørsmål fra beboere. Videre har det vært en god del oppfølging rundt salg og nye beboere samt utleie.
5. Videre har det vært mye jobb med etablering av driftsrutiner samt rutiner for HMS, solskjerming, grøntareal m.m.
6. Felleskostnadene for oppvarming opplevdes i vinter å være høye. Vi har brukt mye tid mot leverandør for å få oversikt over hvordan kostnadene regnes ut og fordeles. I dette arbeidet fikk vi vite at modellen for å regne felleskostnadene slo negativt ut for vår del. Denne har vi fått endret til en riktigere modell som allerede har vist å gi positivt utslag på utgiftene.
7. Selv om bytte av filter til ventilasjon er et ansvar for hver enkelt leilighet, valgte styret å organisere felles innkjøp og utlevering. Hovedårsak er at vi fant ut at vi klarte å få vesentlig bedre priser ved å kjøpe samlet enn hva vi kunne se var mulig å få til for den enkelte. Det har vært planlagt med 2 bytter årlig, og vi har hatt 2 bytter. Vi vurderer om vi skal øke til 3 etter anbefaling fra AF og etter å ha sett hvor tette filtrene er etter et halvt år. Dette er ikke konkludert enda.



8. Tross generelt krav om minimum ett års botid før mulighet for overlating av boret (utleie) har Midlertidig styre gitt flere dispensasjoner. Styret har jobbet med å få oversikt over disse. Styrets holdning er å minimere utleie samsvarende majoritetens ønske.
9. Flere leiligheter har hatt utfordringer av forskjellige grad. Styret har forsøkt å få oversikt og vurdert eventuelle behov for å fronte fellessak. Nærmere info vises til eget avsnitt i årsrapporten.
10. Innbrudd. Dessverre har borettslaget allerede hatt flere innbrudd og innbruddsforsøk. Styreleder har anmeldt forholdet til politiet, men saken ble raskt henlagt.
 - a. Dette førte til videre oppfølging med forsikring og lås&sikring for utbedring av dørlås m.m.
 - b. Videre har vi fått gjennom vedtak om at Markjordbæret ønsker videoovervåking. Borettslaget har også fått konkret tilbud og installasjon og drift av kameraene. Siden garasjen eies sammen med Eplerosen borettslag (Byggetrinn 2 og 3) å dette besluttet sammen med dem i styret for garasjesameiget. Stiftelsesmøte for garasjesameiget er planlagt til 13. Mai

Felles bygningsproblemer.

Styret har forsøkt å danne komite for bygningsaker. Dessverre har styret ikke lyktes i rekrutteringen til komiteen. Styret har likevel forsøkt å få oversikt gjennom meldinger på Vibbo, mail til styret, innspill på vår Facebook-gruppe og direkte samtaler med berørte beboere.

Det nevnes her i korte trekk noen utfordringer vi har hatt.

1. Manglende gulvvarme og varmtvann i flere leiligheter ved innflytting april 2023. Flere beboere, spesielt i 1. etasje, har slitt med kalde leiligheter og manglende gulvvarme. AF med Assemblin har gjennomført varmtvannsystemet og endret innstillinger på temperatur og sirkulasjon. Det har vært feil i styringssystemet, men skal nå være rettet.
2. For noen leiligheter har det vært større utfordringer med varme sommeren 2023. Leilighetene er godt isolerte og med store vindusflater. Noen leiligheter har større grad av «drivhuseffekt» grunnet direkte og sterkt solskinn inn til leiligheten. Det har også vist seg feil i gulvvarme-reguleringen. For aktuelle leiligheter er det betydelig bedring etter besøk av elektriker og gjennomført kalibrering av gulvvarme-reguleringen. Videre er det større hjelp mot varmen at screen benyttes i dager med sterk sol. Det tredje er å justere temperaturen ned i ventilasjonsanlegget og tillegg øke sirkulasjonen. Ovennevnte tiltak vil for de fleste være tilstrekkelig mot varmen. På første generalforsamling har det vært nevnt ønske om varmepumpe/aircondition, men det var der konkludert om at vi ikke bruker ressurser på videre utredning av dette nå.
3. Flere leiligheter har hatt større utfordringer med vekslende vanntemperatur under dusjing. AF har søkt systematisk etter problemet som viser seg produktfeil hos TappWell. Berørte leiligheter har hatt besøk av TappWell og for de fleste har problemet løst seg med bytte eller justering.
4. Noen har opplevd innsig av matlukt via ventilasjonsanlegget. Styret har hatt befarng på en av leilighetene med dette problemet. Tilbakemeldingen er at AF har utbedret problemet for de som har meldt i BYGR.



5. De fleste leiligheter opplever i forskjellige grad trinnlyder. Det har vært nye lydmålinger som Styret kjenner til. Målte verdier sies å være innenfor normen.
6. Fuktighet i boder. Beboere har sommeren 2023 informert om større fuktproblemer i bodområdene. Noen har også fått tekstil ødelagt. AF har etter tilbakemelding målt fuktighet i bodområdene. Videre er det gjort endringer på temperatur og luftsirkulasjon. Fuktproblemet er i skrivende stund uten behov av ytterligere tiltak. Obos anbefaler som før unngå plassering av gjenstander som ikke tåler fuktighet i bodområdet.
7. Sprekk i tak i Parkeringskjeller. Det er observert flere og lange sprekk i taket i parkeringsområdet. Disse er dokumentert og meldt til AF, og de er vurdert til ikke å ha noen praktisk konsekvens. Sprekker i betong er normalt. Styret er takknemlig for observasjoner og tilbakemeldinger fra alle beboere og at vi fortsatt følger med på eventuelle unormale endringer. Eks. Hvis man merker at sprekker fortsetter å vokse eller fukt skulle komme igjennom er det viktig at det følges opp.
8. I trappeoppgang i oppgang 10 ble det oppdaget setningsskader som er utbedret.
9. Lyder i konstruksjon. Flere beboere har gitt tilbakemelding på lyder fra bygningskonstruksjonen. Grunnet materialegenskaper er det å forvente fysiske endringer med temperatur, fuktighetsnivå og bruk over tid. Grunnet disse endringer kan det lage noen lyder. Vi ønsker likevel å følge med på eventuelle unormale endringer. AF har kjennskap til problemet og har også åpnet deler av konstruksjonen for å finne ut mer. I skrivende stund foreligger det ingen klare konklusjoner på lydfenomenene.
10. Ventilasjonsavbrudd ved lav temperatur. Flere har opplevd i vinter plutselig full stans i ventilasjonsanlegget med feilmelding om frost i sensor. Styret har sammen med aktuell beboer sendt forespørsel til AF. Videre foreligger innstillingsforslag som sannsynlig forebygger dette problemet.

Sosiale aktiviteter

Første felles fest for borettslaget arrangert av Midlertidig styre skulle vært avholdt i august 2023, men dessverre avlyst pga været. Markjorbæret borettslag har julen 2023 hatt en vellykket julelystenning med godt oppmøte. Vi fikk minglet med hyggelige naboer over gløgg og pepperkaker. Nylig har vi hatt felles dugnad med god innsats fra beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 11 630 037. (inkl. rentekostnader)

Driftsinntekter ekskl. innbetale rentekostnader var kr. 3 222 377.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 224 678. (ekskl. rentekostnader)

Resultat

Årets resultat på kr 208 785 317 og vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. (resultatet vises inklusiv nedbetalt fellesgjeld (IN))

Årets resultat korrigert for innbetalt fellesgjeld i forbindelse med IN er kr. 1 000 317.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er kr 1 510 554 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene er et resultat av innbetalt innskuddskapital kr. 510 236 + årets overskudd kr. 1 000 317.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Det anbefales fra OBOS at borettslaget bør på sikt opparbeide seg disponible midler som tilsvarer ca. 20 000 per bolig. Det tilsvarer ca. 2 mill. for Markjordbæret brl.

Borettslaget er avhengig av disponible midler for å ha likviditet til å dekke større fakturaer som kommer i løpet av året, samt eventuelle større uforutsette utgifter som ikke kan dekkes av de månedlige inntekter. (felleskostnader)



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettetert med ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Sameiets energikostnader føres i resultatregnskapet.

Eiernes energikostnader faktureres hver enkelt beboer etter forbruk fra Smartly.

Forsikring

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

Lån

Markjordbæret Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Økning av felleskostnader fra 1. juli 2024.

Grunnet økte kostnader, herunder kommunale avgifter som øker med 20%, ser styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 7% fra 1. juli 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Markjordbæret Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Markjordbæret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OAZEK-LXSSX-GSF20-0F74E-SJADC-NSAHI



MARKJORDBÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		510 236	0	510 236	1 510 553
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		208 785 317	4 369	0	454 400
Tilført egenkapital		0	-9 133		
Tilført bygg		-629 729 978	0		
Tilført tomt		0	-289 610 022		
Tillegg for nye langsiktige lån	15	459 670 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	459 670 016	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-207 785 000	0	0	0
Tilført andelskapital		0	515 000		
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		170 059 978	289 610 022	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 000 317	510 236	459 670 016	454 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 510 554	510 236	460 180 252	1 964 953
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 893 231	551 750		
Kortsiktig gjeld		-1 382 677	-41 514		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 510 554	510 236		



MARKJORDBÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		8 407 660	0	0	13 220 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 218 377	0	0	5 065 000
Andre inntekter	3	4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 630 037	0	0	18 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-15 000
Styrehonorar	4	-170 980	0	0	-180 000
Revisjonshonorar	5	-6 100	0	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-105 000	0	0	-180 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-20 000
Kontingenter		0	0	0	-20 600
Drift og vedlikehold	6	-592 203	0	0	-1 755 000
Forsikringer		-179 270	0	0	-310 000
Kommunale avgifter	7	-701 441	0	0	-1 400 000
Ladekostnader EL-bil		-4 015	0	0	0
Kostnader sameie	19	-20 000	0	0	-200 000
Energi/fyring	8	-165 375	0	0	-250 000
Andre driftskostnader	9	-280 293	-5 570	0	-549 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 224 678	-5 570	0	-4 890 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 405 359	-5 570	0	13 394 400
Innbetalt andel fellesgjeld		207 785 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		217 190 359	-5 570	0	13 394 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 617	806	0	0
Finanskostnader	11	-8 417 659	0	0	13 220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 405 042	806	0	0
Skattekostnad		0	9 133	0	0
ÅRSRESULTAT		208 785 317	4 369	0	174 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		208 785 317			
Til opptjent egenkapital			4 369		



MARKJORBÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 929 175 573, KUNDENR. 756

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	629 729 978	0
Tomt		289 610 022	289 610 022
SUM ANLEGGSMIDLER		919 340 000	289 610 022
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		47 020	0
Andre kortsiktige fordringer	13	62 210	41 514
Driftskonto OBOS-banken		1 781 580	510 236
Sparekonto OBOS-banken		1 002 421	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 893 231	551 750
SUM EIENDELER		922 233 231	290 161 772
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 5 000		515 000	515 000
Annen egenkapital	14	208 780 553	0
Fusjonseffekt		0	-9 133
Opptjent egenkapital		0	4 369
SUM EGENKAPITAL		209 295 553	510 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	251 885 000	0
Borettsinnskudd	16	459 670 000	289 610 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		711 555 000	289 610 022
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 291	0
Påløpte renter		1 170 403	0
Påløpte kostnader		21 003	0
Annen kortsiktig gjeld	17	170 980	41 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 382 677	41 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		922 233 231	290 161 772
Pantstillelse	18	919 340 000	289 610 022
Garantiansvar	19	0	0



Bærum, 23.04.2024
Styret i Markjordbæret Borettslag

Øyvind Solberg Bjørge/s/

Soheila Ariyan/s/

Louise Engelhart H Dale/s/

Jøran Kleiven/s/

Hiep Tran/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor



andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 159 060
Parkeringsleie	59 317
Kapitalkostnader på IN-lån	8 088 111
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	319 549
Overført til kapitalkostnader	-8 407 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 218 377

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 000

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023, og er på kr 170 980.
Honoraret er ikke utbetalt.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 100.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 627
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-348 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 796
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 415
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 513
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-592 203

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 837
Renovasjonsavgift	-317 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-701 441

NOTE: 8

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 052
Fjernvarme	-60 323
SUM ENERGI / FYRING	-165 375

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-17 577
Vaktmestertjenester	-84 138
Renhold ved firmaer	-129 915
Snørydding	-29 578
Andre fremmede tjenester	-15 139
Andre kontorkostnader	-1 568
Bank- og kortgebyr	-1 211
Velferdskostnader	-1 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 293

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 421
SUM FINANSINNTEKTER	12 617

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 583 344
Renter til utbygger	-1 834 315
SUM FINANSKOSTNADER	-8 417 659

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	629 729 978
SUM BYGNINGER	629 729 978

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.41/bnr.2553

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innkrevd kapitalkostnader	62 210
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 210

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	995 553
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	207 785 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	208 780 553

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,30%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2023	-459 670 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	207 785 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-251 885 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/07-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2028	
4008		500
1008		2 300
1016		2 350
1002		2 450



1011	2 600
1005, 2015	2 650
1015, 2011, 2017	2 750
2005, 3015	2 800
3022	2 850
3011	2 950
3005	3 000
4015	3 100
5014	3 150
4011	3 200
1017, 5005	3 400
1006, 2019, 3002, 3008, 5003	3 450
2018	3 650
2006	3 700
3017	3 750
2016, 5002, 5008	3 900
1004	3 950
1010, 1022, 4017	4 000
1009, 2023	4 200
2009	4 350
1019	4 400
1020, 3006	4 450
2020, 2021	4 600
3016, 4006	4 650
1003	4 850
3023, 5009	4 950
1014	5 000
3012, 4019, 4020	5 050
1001	5 100
4022	5 150
4003	5 350
1007	5 400
4010	5 550
2007	5 600
3004	6 000
1013	6 200
2001	6 500
3013	6 650
5010	6 900
3007	7 200
3018	7 250
4018	7 400
5015	12 000

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-170 059 978
Opprinnelig 2022	-289 610 022
SUM BORETTSINNSKUDD	-459 670 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-170 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-170 980

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	459 670 000
Pantelån	251 885 000
Beregnete IN-forpliktelser	207 785 000
TOTALT	919 340 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	629 729 978
Tomt	289 610 022
TOTALT	919 340 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier en ideell halvpart av Storøykilen Garasjesameie 1 som er et tingsrettslig Sameie.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8591911. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20. februar og 20. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hvert enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 1. Mars 2024

§ 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00 natten til en hverdag, og klokken 00:00 – 08:00 natt til lørdag, søndag og offentlige fridager. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Støyende arbeid som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Det anbefales å informere de nærmeste naboene om støyende arbeid som pågår over tid.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Oppbevaring som ikke er eksplisitt tillatt, kan bli instruert fjernet av styret.

Søppel sorteres og kastes i henhold til Bærum kommune sine regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjaktene, eller andre steder på fellesareal. Alle beboere er selv ansvarlig for å håndtere sitt eget avfall i henhold til de til enhver tids gjeldene kommunale regler.

Mat- og annet organisk avfall skal ikke plasseres på fellesområder eller private balkonger og terrasser, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Oppbevaring av private eiendeler tillates som regel ikke i trappeområdene. Hovedformålet er å sikre HMS og brannforskrifter, samt at eiendeler ikke er til hinder for vaskepersonale. Dette inkluderer permanent plassering av hyller, kroker og lignende.



Barnevogner kan plasseres i trappeområdet i nederste etasje, og sykler plasseres på egne plasser i dedikerte sykkelrom.

Private eiendeler skal kun plasseres i egen bod. Private gjenstander skal ikke være til hinder eller fare for andre. For å begrense spredning av skadedyr som skjeggkre anbefales det å ikke lagre pappesker over tid direkte på gulv. Lagring av brannfarlige gasser er ikke tillatt.

Private gjenstander skal ikke være til hinder for andre. Sykkelboder skal primært brukes til sykler, sykkelvogner, akebrett og lignende. Lagring av gjenstander kan kun oppbevares om det ikke er til hinder for andre og at det ikke bryter med brann og HMS forskrifter.

Garasjeområdet skal ikke benyttes for permanent lagring av personlige gjenstander, spesielt med hensyn til brann og HMS forskrifter.

Fellesdører skal alltid være låst.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting 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 i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, mat og lignende
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Fasadeendringer

Eier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. For endringer på og rundt egne balkonger og terrasser er det utarbeidet egne rutiner og retningslinjer.



Montering av solskjerming med screens og markiser krever ikke egen søknad, og det er utarbeidet egen instruks for gjeldende retningslinjer. Ønsket er at det skal være et helhetlig uttrykk på solskjermingen.

Borettslaget har avtale med brannvesenet om utrykning ved utløst brannalarm. For å komme seg inn i de enkelte leilighetene har brannvesenet tilgang til en universalnøkkel. Beboere som velger å montere elektroniske dørlås i leiligheten hvor universalnøkkelen ikke kan benyttes, er selv ansvarlig for å dekke alle omkostninger som oppstår ved at brannvesenet må bryte seg inn. Ved bytte av dørlås er beboer selv ansvarlig for å sikre at døren er i henhold til kravene for brannsikring. Montering av elektronisk dørlås uten nøkkel krever ikke søknad, men styret ønsker å være informert for oversikt over omfang og dokumentasjon på at brannsikkerheten er ivaretatt.

§ 7. Kjøring og parkering

Gjesteparkering er kun for gjester, og skal ikke brukes av beboerne selv. Det er innført egne regler for registrering av gjesteparkering, med en kvote på hvor mye gjester kan parkere. Det er nå tillatt med bruk av to gjesteplasser samtidig per boenhet.

Reglene og kvoter for bruk av parkering justeres ved behov, og blir kommunisert i eget regelverk for parkering.

Kjøring på borettslagets område, med unntak av vei til/fra garasje, skal ikke forekomme uten tillatelse fra styret.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dyr kan oppholdes i bånd med ansvarlig på fellesarealene, ingen dyr skal være alene i fellesarealene. Området med leker til barn er forbeholdt barn, vi vil derfor at man ikke har dyr i dette området. Dette av hensyn til de som ikke ønsker kontakt med dyrene, allergier osv. Som eier er man ansvarlig for at reglene overholdes.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

§ 9. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer, verken innendørs eller utendørs. Ved røyking på egen terrasse eller balkong plikter den som røyker å ta hensyn til at røyken ikke er til sjenanse for andre beboere.

§ 10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.



Alle beboere plikter å sette seg inn i håndtering av brannvarslingsanlegg, ref. bolighåndbok og dokumentasjon ved branntavle i hver oppgang. Det bør være røykvarsler på alle soverom, og brannslukkingsapparatet plassert lett tilgjengelig. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på private egenmonterte røykvarslere minst en gang pr. år. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen.

§ 11. Brudd på ordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.



HUSORDENSREGLER FOR MARKJORDBÆRET BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den x. Mai 2024

§ 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00 natten til en hverdag, og klokken 00:00 – 08:00 natt til lørdag, søndag og offentlige fridager. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Støyende arbeid som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Det anbefales å informere de nærmeste naboene om støyende arbeid som pågår over tid.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Oppbevaring som ikke er eksplisitt tillatt, kan bli instruert fjernet av styret.

Søppel sorteres og kastes i henhold til Bærum kommune sine regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjaktene, eller andre steder på fellesareal. Alle beboere er selv ansvarlig for å håndtere sitt eget avfall i henhold til de til enhver tids gjeldene kommunale regler.

Mat- og annet organisk avfall skal ikke plasseres på fellesområder eller private balkonger og terrasser, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Oppbevaring av private eiendeler tillates som regel ikke i trappeområdene. Hovedformålet er å sikre HMS og brannforskrifter, samt at eiendeler ikke er til hinder for vaskepersonale. Dette inkluderer permanent plassering av hyller, kroker og lignende.



Barnevogner kan plasseres i trappeområdet i nederste etasje, og sykler plasseres på egne plasser i dedikerte sykkelrom.

Private eiendeler skal kun plasseres i egen bod. Private gjenstander skal ikke være til hinder eller fare for andre. For å begrense spredning av skadedyr som skjeggkre anbefales det å ikke lagre pappesker over tid direkte på gulv.

Private gjenstander skal ikke være til hinder for andre. Sykkelboder skal primært brukes til sykler, sykkelvogner, akebrett og lignende. Lagring av gjenstander kan kun oppbevares om det ikke bryter med brann og HMS forskrifter. Lagring av brannfarlige gasser og vesker som propan til grill er skal ikke lagres innendørs.

Garasjeområdet skal ikke benyttes for permanent lagring av personlige gjenstander, spesielt med hensyn til brann og HMS forskrifter.

Fellesdører skal alltid være låst.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting 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 i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, mat og lignende
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Ta hensyn til naboer på terrasse og balkong under deg ved vanning eller vasking av arealene slik at mengden med vann som renner ned begrenses.
- Det er ikke tillatt å banke tepper, dyner og tilsvarende fra vindu eller utsiden av balkonger.
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av terrassene eller vinduene.
- Bruk kun grill som varmes med gass eller strøm.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Ikke la husdyr urinere eller etterlate avføring på borettslagets fellesarealer.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.



§ 6. Fasadeendringer

Eier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. For endringer på og rundt egne balkonger og terrasser er det utarbeidet egne rutiner og retningslinjer.

Montering av solskjerming med screens og markiser krever ikke egen søknad, og det er utarbeidet egen instruks for gjeldende retningslinjer. Ønsket er at det skal være et helhetlig uttrykk på solskjermingen.

Borettslaget har avtale med brannvesenet om utrykning ved utløst brannalarm. For å komme seg inn i de enkelte leilighetene har brannvesenet tilgang til en universalnøkkel. Beboere som velger å montere elektroniske dørlås i leiligheten hvor universalnøkkelen ikke kan benyttes, er selv ansvarlig for å dekke alle omkostninger som oppstår ved at brannvesenet må bryte seg inn. Ved bytte av dørlås er beboer selv ansvarlig for å sikre at døren er i henhold til kravene for brannsikring. Montering av elektronisk dørlås uten nøkkel krever ikke søknad, men styret ønsker å være informert for oversikt over omfang og dokumentasjon på at brannsikkerheten er ivarettatt.

§ 7. Kjøring og parkering

Gjesteparkering er kun for gjester, og skal ikke brukes av beboerne selv. Det er innført egne regler for registrering av gjesteparkering, med en kvote på hvor mye gjester kan parkere. Det er nå tillatt med bruk av to gjesteplasser samtidig per boenhet.

Reglene og kvoter for bruk av parkering justeres ved behov, og blir kommunisert i eget regelverk for parkering.

Kjøring på borettslagets område, med unntak av vei til/fra garasje, skal ikke forekomme uten tillatelse fra styret.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dyr kan oppholdes i bånd med ansvarlig på fellesarealene, ingen dyr skal være alene i fellesarealene. Området med leker til barn er forbeholdt barn, vi vil derfor at man ikke har dyr i dette området. Dette av hensyn til de som ikke ønsker kontakt med dyrene, allergier osv. Som eier er man ansvarlig for at reglene overholdes.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

§ 9. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på borettslagets fellesarealer, verken innendørs eller utendørs. Ved røyking på egen terrasse eller balkong plikter den som røyker å ta hensyn til at røyken ikke er til sjenanse for andre beboere.



§ 10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Alle beboere plikter å sette seg inn i håndtering av brannvarslingsanlegg, ref. bolighåndbok og dokumentasjon ved branntavle i hver oppgang. Det bør være røykvarsler på alle soverom, og brannslukningsapparatet plassert lett tilgjengelig. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på private egenmonterte røykvarslere minst en gang pr. år. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen.

§ 11. Brudd på ordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

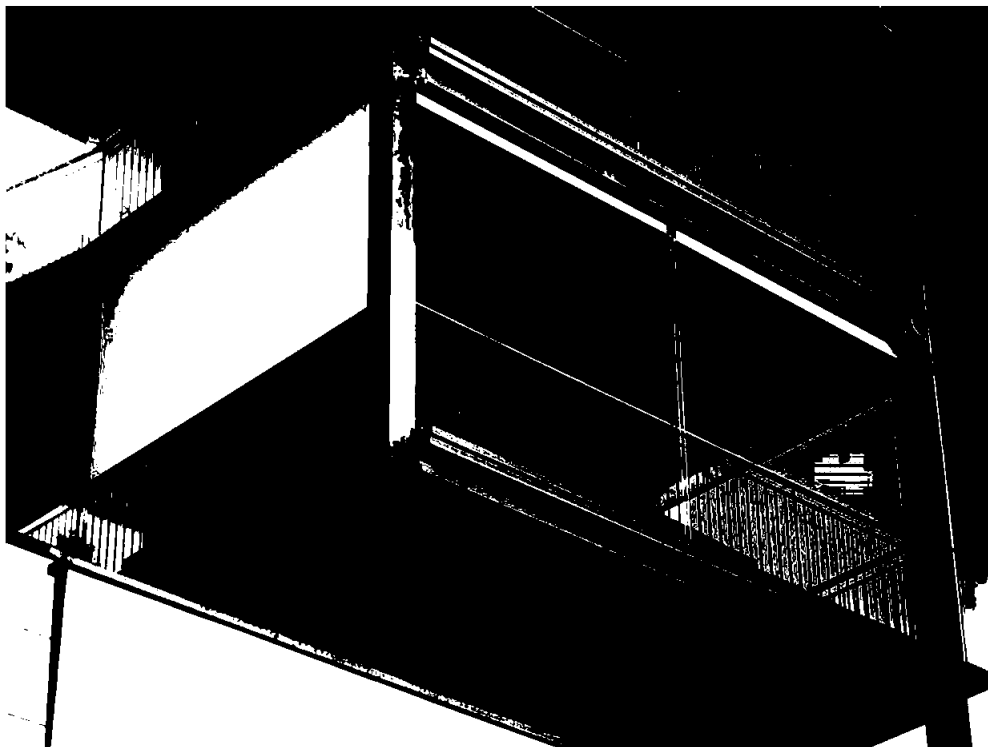
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Vedlegg 4 til sak 11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse





Vedlegg 5 til sak 11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse



Vedlegg 6 til sak 11. Tiltak for å redusere innsyn på balkong og terrasse





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 756 Selskapsnavn: Markjordbæret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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