



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 945 596	2 662 276
Sum inntekter		2 945 596	2 662 276
Kostnader			
Lønnskostnad		188 970	152 584
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 955	19 955
Annen driftskostnad		1 716 558	1 532 812
Sum kostnader		1 925 483	1 705 350
Driftsresultat		1 020 114	956 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 047	12 755
Sum finansinntekter		63 047	12 755
Annen finanskostnad		663 794	444 284
Sum finanskostnader		663 794	444 284
Netto finans		-600 747	-431 529
Resultat før skattekostnad		419 367	525 397
Årsresultat		419 367	525 397
Totalresultat		419 367	525 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 367	525 397
Sum overføringer og disponeringer		419 367	525 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		347 643	367 598
Sum varige driftsmidler		347 643	367 598
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		347 643	367 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 424	150 746
Sum fordringer		131 424	150 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 605 527	2 551 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 605 527	2 551 987
Sum omløpsmidler		2 736 951	2 702 733
SUM EIENDELER		3 084 594	3 070 331

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 641 747	8 061 114
Sum opptjent egenkapital		-7 641 747	-8 061 114
Sum egenkapital		-7 641 747	-8 061 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 549 458	10 859 171
Sum annen langsiktig gjeld		10 549 458	10 859 171
Sum langsiktig gjeld		10 549 458	10 859 171
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 294	3 154
Leverandørgjeld		38 386	236 765
Skyldige offentlige avgifter		25 184	4 015
Annen kortsiktig gjeld		38 020	28 340
Sum kortsiktig gjeld		176 884	272 274
Sum gjeld		10 726 342	11 131 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 084 594	3 070 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606879

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 983 600 913
BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 945 596	2 662 276
Sum inntekter		2 945 596	2 662 276
Kostnader			
Lønnskostnad		188 970	152 584
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 955	19 955
Annen driftskostnad		1 716 558	1 532 812
Sum kostnader		1 925 483	1 705 350
Driftsresultat		1 020 114	956 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 047	12 755
Sum finansinntekter		63 047	12 755
Annen finanskostnad		663 794	444 284
Sum finanskostnader		663 794	444 284
Netto finans		-600 747	-431 529
Resultat før skattekostnad		419 367	525 397
Årsresultat		419 367	525 397
Totalresultat		419 367	525 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 367	525 397
Sum overføringer og disponeringer		419 367	525 397



Udekket tap	7 641 747	8 061 114
Sum opptjent egenkapital	-7 641 747	-8 061 114
Sum egenkapital	-7 641 747	-8 061 114
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 549 458	10 859 171
Sum annen langsiktig gjeld	10 549 458	10 859 171
Sum langsiktig gjeld	10 549 458	10 859 171
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 294	3 154
Leverandørgjeld	38 386	236 765
Skyldige offentlige avgifter	25 184	4 015
Annen kortsiktig gjeld	38 020	28 340
Sum kortsiktig gjeld	176 884	272 274
Sum gjeld	10 726 342	11 131 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 084 594	3 070 331



Organisasjonsnr: 983 600 913
BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 5227

Birkelunden Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Birkelunden Boligsameie

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:

10. april 2024 kl. 18:00, Marihøna Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av husordensregel 3.8
9. Finansiering av nye vinduer i 2024

Med vennlig hilsen,

Styret i Birkelunden Boligsameie



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 OBOS-representant Bendik Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende representanter.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport Birkelunden BS 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100.000, -.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sabine Hannevig

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Elblom Hamm

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Ann Kristin Birkelund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Roald Baade

Vedlegg

1. 2024 BBS Valgkomite innstilling.pdf

Sak 8

Endring av husordensregel 3.8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i dag utfordringer med å vise til regler når hager ikke blir vedlikeholdt.

Vi ønsker derfor å gjøre en endring under husordensregel punkt 3.8.

Forslag om endring av husordensregelen bruksregel.

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

Til (endring i uthevet):

3.8 Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker, busker og trær rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. All beplantning i hage må ikke overstige egen leilighets høyde, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann.

Ved planting av trær og busker må disse plantes minst 2 meter fra naboens hage.

Styrets innstilling



Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensregel 3.8 endres til "Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker, busker og trær rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. All beplantning i hage må ikke overstige egen leilighets høyde, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann. Ved planting av trær og busker må disse plantes minst 2 meter fra naboens hage."

Sak 9

Finansiering av nye vinduer i 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret jobber med å få skiftet ut våre 30 år gamle vinduer.

I forbindelse med nye vinduer må sameiet ta opp lån, total pris på prosjektet er estimert til 3,2 millioner.

Styret ønsker å legge frem to forslag på hvordan sameiet skal finansiere dette.

Styrets innstilling

Styret stemmer for forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Ta opp fullt lån på prosjektet som vil tilsi en økning av felleskostnadene med dagens beregning på ca. 9%.

Forslag til vedtak 2

Vi tar opp en lavere lånesum, og bruker en del av oppsparte midler, som vil tilsi en økning av felleskostnadene med dagens beregning på ca. 5%.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sabine Hannevig	Åses Vei 71
Styremedlem	Ann Kristin Birkelund	Åses Vei 65
Styremedlem	Monica Von Haffenbrädl	Åses Vei 67
Varamedlem	Jens Roald Baade	Åses Vei 71

Valgkomiteen

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 Birkelunden Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

46 11

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret ble valgt på årsmøtet den 12.04.23. Styret har avholdt 7 styremøter, samt arbeidsmøter. Styret har bestått av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Informasjon ut til beboere har stort sett blitt distribuert via Vibbo, samt noe på oppslagstavler og i postkasser. Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboere og i tillegg kan beboere enklere og raskere komme i kontakt med rett kontaktperson i styret. Dette ser styret også som en fordel for kommende styremedlemmer, som dermed lettere vil kunne se på hva som er kommunisert til seksjonseiere på enkeltsaker tidligere. Vi oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo. Der vil du finne det meste av informasjon om sameiet, samt at det stadig dukker opp nye nyttige funksjoner.

Inngått ny avtale med Telenor:

Fra høsten 2023 ble det inngått en ny avtale med Telenor. Valget falt på Frihet M, som vil gi beboerne en større valgfrihet.

Egenkontroll ihht. Internkontrollforskriften:

Det ble levert ut skjema i januar til alle beboere. Boligsameier er lovpålagt å ha internkontroll og et systematisk HMS-arbeid. En viktig del av dette arbeidet er seksjonseierens egenkontroll som bidrar til bevissthet omkring temaet som er ment å være med å unngå skader.

Forebyggende arbeid for å minimere forsikringsskader:

Styret er opptatt av forebyggende tiltak for å begrense antall skadetilfeller. Vi ønsker å innhente tilbud på vegne av beboere på Waterguard, bereder og oppgradering av sikringsskap. Vannskader har i hovedsak vært den fremste årsaken til skader i sameiet og dette er en medvirkende faktor til økt forsikringspremie. Til info har premien økt fra kr. 167 000,- i 2022 til kr. 272 000,- som vi betaler pr år i dag

I 2022 betalte hver beboer kr. 290,- pr. mnd. i forsikring

I 2023 betalte hver beboer kr. 452,- pr. mnd. i forsikring

I 2024 økte denne premien til kr. 472,- pr. mnd. og er inkludert i felleskostnadene.

Styret har fått varsling fra Gjensidige om økning av egenandel på hus forsikringen, Økningen går fra dagens sum på kr.10 000,- til kr.12 000,-.

Styret har innhentet tilbud fra andre forsikringsselskaper, uten at det har resultert i bedre betingelser enn det vi har i dag.



Forsikringsskader:

Sameiet har i 2023 igjen hatt noen forsikringssaker vedr. vannskader. I januar ble styret kjent med kondensproblem i rør på loft som kan skape vannskader over tid. Dette ble utbedret i januar/februar med isolering og tetting av rør. Det ble i prosessen oppdaget flere kondensproblemer. Et loft hadde også et rør som var ikke var koblet til, feil etter taklegging. Adamstuen ble satt på saken og feil ble utbedret i januar. Vi håper isoleringen resulterer i mindre kondens og da mindre sjansen for vannskader.

Vannskader fra kondens dekkes ikke av forsikringen.

Oppfølging av utleieleiligheter:

Flere av utleieleilighetene har blitt fulgt opp av styret grunnet overtredelser av husordensreglene. Dette har vært tidskrevende. Her skal styret fortsette å informere seksjonseier om det er overtredelser og følge opp. Det gjelder alt fra bråk og uryddig uteplass/hage, til overgrodde trær og busker som ikke blir vedlikeholdt. Det ble også fulgt opp en sak vdr mislighold og oppsett av ulovlig bod, dette er nå fjernet.

Fellesbestilling ved:

Det ble innhentet pris for leveranse av ved til sameie, de som ønsket leveranse kunne bestille gjennom styret. Leveransen ble gjort i september.

Styret har deltatt på høstseminar hos OBOS, samt webinar om rehabilitering/vedlikehold. Gjennomført Budsjettmøte for 2023 hos OBOS i november 2023, hele styret deltok.

Anlegg og vedlikehold

Elbil- ladere:

Pr i dag har sameiet kapasitet til 12 nye ladestasjoner.

Fastpris på dette er kr. 28 300,- og bestilles gjennom styret.

Defa er leverandør av ladeboksene, og arbeidet utføres av Bærum Elektriske AS.

Styreleder gjør avregningen og sender ut betalingskrav to ganger i året.

Styret tar imot henvendelser fra beboere på bestilling av ladestasjoner. Arbeidet avtales og følges opp av styreleder til ladestasjon er klar til bruk.



Glassskjerming til veranda:

Vi har fått innhentet tilbud og valgt Glassmester1 som leverandør, og evt. montør for dem som trenger. Det gjelder glass skjerming som monteres på toppen av veranda-rekkverket. Styret må kontaktes og godkjenne før montering. For de i 2 etg. så krever styret at monteringen utføres av leverandøren grunnet sikkerhet. Informasjon rundt dette blir lagt ut på Vibbo.

Utbedring av støttemur:

I september ble skråning ved 69 utbedret etter at en del stener hadde løsnet og utgjorde en fare for barn og forbipasserende. Utbedringen ble utført av RW Graveservice og styret er fornøyd med resultatet og kostnad. Arbeidet kom på kr. 25 000, -

Postkasseskilt og nummerskilt:

Nye postkasseskilt er montert på alle postkasser. Klistremerke "nei takk til reklame" fås ved henvendelse til styret. Det skal ikke klistres annet på postkassene. Nye nummerskilt til alle hus ble montert under høstdugnaden.

Ny container glass/metall:

Det innføres ny henteordning for glass- og metallemballasje i Bærum. Vi vil få utplassert en container ved siden av avfallsanlegget, mest sannsynlig i løpet av 2024.

Vedlikeholds kalender:

Styret har utarbeidet en vedlikeholds kalender som har blitt utdelt til alle beboere, samt lagt ut på Vibbo. Denne er ment som en hjelp til beboerne og et viktig ledd i styrets forebyggende arbeid.

Skadedyr:

Det ble fulgt opp i august 2023 ifm maurproblem hos enkelte i 1.etg. Styret deler ut giff/maur bokser til beboere ved behov og for å forebygge. Informasjon rundt dette ble lagt i postkasser til alle i 1etg. Vi har i dag avtale med Pelias som gjør årlig kontroll av giftstasjoner rundt og i garasjeområdet. Denne rapporten sendes til styret for gjennomgang.

Utbedring av limtrebjelker i atrietak:

Befaring med ulike firmaer har blitt gjennomført, med sprikende konklusjoner og kostnad. Befaring til nå har estimert en kostnad til rundt kr.100.000,- pr. hus. Styret ønsker å jobbe videre med dette for å få en konkret pris og plan pr hus. Arbeidet planlegges å igangsettes 2025.

Merking av p-plasser i garasje:

Merking av p-plasser i garasje ble utført av styret i høst. Det ble utført spyling av garasjen i forkant, men vi ser dessverre at merkingen sitter dårlig enkelte steder.. Videre utbedring tas på dugnad.



Oppgradering av skilter:

Styret har byttet ut diverse informasjonsskilt. Styret har bestilt inn nytt skilt som er montert på vårt Birkelunden Boligsameie skilt. Det er også montert opp skilt på bom ved 73/63 med Privat vei/hold gangfart. På grunn av hærverk ble først skiltet revet av og montert på nytt. Dette skiltet ble så borte og nytt ble laget og montert i mars 2024.

Utskifting av gamle vinduer

I bakgrunnen av vedlikeholds rapporter ser vi at vinduer og balkongdører fra byggestart bør byttes på grunn av sin levealder.

Vi har i dag litt over 50% av vinduer som nå er 30 år gamle.

Styret planlegger nå utskifting til nye vinduer i 2024 og jobber fortløpende med dette prosjektet for å få alle detaljer på plass.

Kim fra Oslo Byggkontroll blir satt som prosjektleder, han var også prosjektleder for takleggingen.

Vi er kjent med vannbrett som trenger justering, flere av disse kan gjøre skade på utvendig kledning da de ikke fører vann bort.

Dette vil bli utbedret under bytting til nye vinduer.

Seksjonseiere vil få innkalling til beboer møte for nærmere info når saken er klar.

PM Bygg har gitt oss det beste tilbudet som ligger på 3 030 000,-.

Styret ønsker at sameiet stemmer over hvordan prosjektet skal finansieres.

Vedlikehold av vinduer fra 2014.

Det planlegges vedlikehold av vinduer fra 2014 i løpet av 2024/2025. Det vil bli hentet inn tilbud på dette. Styret vil se på evt. muligheter for at beboere kan bidra selv, for å holde kostnadene nede.

Tilbud LED:

Styret har innhentet flere tilbud, rimeligste vi har mottatt ligger på kr.150 625,- Det planlegges overgang til LED lamper med sensor i 2024/2025.

Tetting av garasjetak:

Under hver dugnad vil det bli utført tetting der det er behov. Dette arbeidet er gjort under 3 dugnader så langt.

Ordning med nye søppelbøtter:

3 søppelbøtter ble montert under dugnad og har fungert bra. Styret står for tømning.



Dugnader i 2023

Det ble arrangert 2 dugnader, vår og høst.

- 11 og 13. mai
- 16 og 18 september

Oppmøtet på dugnader det siste året har vært beskjedent. Dette resulterer i at vi ikke har fått utført alle de oppgavene vi har ønsket.

Styret oppfordrer alle beboere, som har mulighet, til å delta på dugnad. Dugnadene er med på å holde vedlikeholdskostnadene nede, samt at det er en sosial arena og vi har anledning til å gjøre det litt ekstra hyggelig rundt oss. Hvis alle oppgaver som normalt sett blir gjort på dugnad ikke blir gjennomført, kan det resultere i at vi i fremtiden må kjøpe inn disse tjenestene.

Styret har innhentet pris fra Norsk Hagefirma AS. Dette viser kostnaden for vedlikehold av grøntområder som normalt sett vedlikeholdes på dugnadene.

Pris fra Norsk Hagefirma AS:

- Fjerning av grønt i skråning mellom 71 og 73. Kr. 42 500,-
- Rydding av grøntområder langs gangvei fra 73/63 og ned til bommen Skuiveien. Kr. 15 000,-

Rydding/klipping av grøntområdene langs gangvei gjøres i dag hver høst.

Rydding av skråning mellom 71 og 73 gjøres ca. hvert 2 år.

Brøyting/strøing/feing

Brøyting og strøing har vært til dels tilfredsstillende utført. Styret har mottatt enkelte klager på veldig glatt gangvei denne vinteren. Styret har da kontaktet Skovli og strøing har blitt utført.

Noen brøyteskader har oppstått i løpet av vinteren. Dette er fulgt opp med Skovli, reparasjoner blir gjort så fort snø og frost i bakken er borte.

Skovli står også for feing og kantklipp på bestilling.

Green Team

Avtalen med Green Team er utrolig viktig for sameiet, og det utføres et særdeles godt arbeid på våre fellesarealer av noen ildsjeler i sameiet.

Alle må bidra med både strøing og måke ved inngangspartiene. Vi har en avtale om brøyting/strøing, men har valgt en avtale som medfører at vi ikke har første prioritet ved snømåking/strøing, dette av økonomiske grunner. Dette betyr at strøing/snømåking kan drøye noen ganger, og da må alle bidra med å avhjelpe inntil Skovli ankommer.



Fremtiden til Green Team,

Vi er veldig heldige her i Birkelunden som i flere år har hatt Green Team til å vedlikeholde våre store grøntarealer. Dessverre har det i nyere tid blitt færre aktive medlemmer i Green Team, og dersom dette fortsetter vil vi etter hvert bli nødt til å vurdere en ekstern entreprenør til denne jobben. Styret ønsker derfor å høre om det er noen flere beboere som kunne tenke seg å bidra i Green Team. Pr. i dag ønsker Green Team to nye medlemmer, en til å bistå Karin med stell av blomster bedd og lignende, og en til å bistå med gressklipping og snømåking.

Green team lønnes med en times lønn på 225,-.

Forslag til arbeidsplan for styret i 2024/25 ut over vanlige gjøremål

- Fortsette jobben med Vedlikeholdsplanen og gjøre videre prioriteringer sett i lys av Tilstandsrapporten (fra høst 2020)
- Utskiftning av vinduer fra byggeår.
- Vurdering og vedlikehold av nyere vinduer fra 2014.
- Utskifting av lysarmaturer i garasje til strømbesparende LED armaturer med sensor.
- Rehabilitering limtrebjelker i atrietak
- Innhente tilbud på utskiftning av beredere, montering av Waterguard og oppgradering av sikringsskap.
- Se på vedlikeholds løsninger av lekeplass nedenfor 71.
- Delta jevnlig på kurs som OBOS tilbyr. Mange aktuelle temaer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vedlikeholdsarbeid som var budsjettet ble utsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang på lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.560.067, -.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften i Bærum kommune øker med 20%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Birkelunden Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Det er lagt til grunn rentekostnader for året på høyde med dagens rentekurs. Det er ikke forventet renteoppgang for året.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024 og igjen fra 01.06.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Birkelunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 31 Årsrapport Birkelunden BS 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 600 913, KUNDENR. 5227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 811 816	2 640 777	2 812 000	3 139 000
Andre inntekter	3	133 781	21 499	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 945 597	2 662 276	2 812 000	3 139 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-88 970	-52 584	-77 000	-55 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-19 955	-19 955	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-129 733	-124 725	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-7 829	-4 712	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-350 169	-291 339	-1 195 000	-740 000
Forsikringer		-260 659	-238 813	-263 000	-287 000
Kommunale avgifter	9	-451 360	-395 364	-455 000	-522 000
Energi/fyring		-132 410	-136 077	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 860	-222 142	-237 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-125 289	-112 264	-146 500	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 925 483	-1 705 350	-2 770 500	-2 404 000
DRIFTSRESULTAT		1 020 114	956 926	41 500	735 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 047	12 755	0	0
Finanskostnader	12	-663 794	-444 284	0	-734 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-600 747	-431 529	0	-734 000
ÅRSRESULTAT		419 367	525 397	41 500	1 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		419 367	525 397		



BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 600 913, KUNDENR. 5227

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	347 643	367 598
SUM ANLEGGSMIDLER		347 643	367 598
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		556	13 728
Forskuddsbetalte kostnader		130 868	120 672
Andre kortsiktige fordringer		0	16 346
Driftskonto OBOS-banken		1 143 908	1 162 126
Driftskonto OBOS-banken II		18 525	86
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 628	2 805
Sparekonto OBOS-banken		1 424 467	1 386 970
SUM OMLØPSMIDLER		2 736 951	2 702 733
SUM EIENDELER		3 084 594	3 070 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 641 747	-8 061 114
SUM EGENKAPITAL		-7 641 747	-8 061 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 549 458	10 859 171
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 549 458	10 859 171
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 890	24 442
Leverandørgjeld		38 386	236 765
Skyldige offentlige avgifter	16	25 184	4 015
Påløpte renter		64 710	3 154
Påløpte avdrag		10 584	0
Annen kortsiktig gjeld	17	8 130	3 898
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 884	272 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 084 594	3 070 331



12

Birkelunden Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 27.02.2024

Styret i Birkelunden Boligsameie

Sabine Hannevig/s

Ann Kristin Birkelund/s

Monica Von HaffenbrÄdl/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 644 776
Kabel-TV	167 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 811 816

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladestasjon viderefakturert	84 375
Netbetalinger strøm elbil	45 542
Nøkler	3 500
Ophkto	257
Skilt	107
SUM ANDRE INNETEKTER	133 781

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 488
Påløpte feriepenger	-8 130
Arbeidsgiveravgift	-23 352
SUM PERSONALKOSTNADER	-88 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 627, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 829
SUM KONSULENTHONORAR	-7 829

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 723
Drift/vedlikehold elektro	-208 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 876
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 331
Kostnader dugnader	-31 366
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-350 169

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-321 157
Feieavgift	-9 432
Renovasjonsavgift	-120 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-451 360

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

Container	-12 053
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 396
Driftsmateriell	-9 344
Lyspærer og sikringer	-598
Renhold ved firmaer	-19 845
Snørydding	-54 375
Andre fremmede tjenester	-1 676
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 480
Andre kostnader tillitsvalgte	-627
Andre kontorkostnader	-2 985
Telefon, annet	-1 521
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 393
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 761
Reisekostnader	-138
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 097
Velferdskostnader	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 289

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 497
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 211
Andre renteinntekter	18 439
SUM FINANSINNTEKTER	63 047

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 207
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-657 587
SUM FINANSKOSTNADER	-663 794

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2016	493 879
Avskrevet tidligere	-126 281
Avskrevet i år	-19 955
	347 643
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	347 643
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 955

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

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019 -608 000

Nedbetalt tidligere 444 394

Nedbetalt i år 163 606

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -11 000 000

Nedbetalt tidligere 304 435

Nedbetalt i år 146 107

-10 549 458**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 549 458****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -18 628

Skyldig arbeidsgiveravgift -6 556

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -25 184**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -8 130

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -8 130



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING med polisenummer 91153666.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes først til styret som igjen vil melde skaden til forsikringsselskapet. Meld fra på e-post til styret@birkelundenboligsameie.no, ved hastesak kontakt styreleder på telefon.

Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|---|
| 2023 | <ul style="list-style-type: none">- Utbedring av støttemur i skråning v/69- Spyling og merking av p-plasser i garasje- Malt repos i atriet i hus 69- Utvidelse av kapasitet på ladeanlegg for el-biler i garasjen.- Oppgradering av skilt |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none">- Nedgravd avløpsrør fra takrenne i hus 67 (leilighet 28)- Malt repos i atriet i hus 71 |
| 2021 | <ul style="list-style-type: none">- Komplette skifte av tak, fuglebånd, mønenetting, pipehatter, takrenner, takrennenedløp og montering av løvsiler på nedløp- Skiftet varmekabler i takrenne i hus 73- Gjennomspyling av de fleste innvendige og utvendige takrennenedløp- Ny utvendig trapp ved hus 69- Montert lufteventiler i de leiligheter som ikke hadde dette fra før |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none">- Fjernet tre trær mellom 67 og 69- Malt atrier i hus 73, 63, 65, 69 og 71- Skiftet defekte varmekabler i takrenner i nr. 67 og 71- Ferdigstilt strøm til el-bil inn i garasje- Justering av ytterdører |



- 2019
- Maling av hus. Malt atriet i hus 67
 - Skiftet fliser i atriet i nr. 67
 - Spylt tett rør i atriet i nr. 67
 - Radon måling i alle hus 1.etg.
- 2018
- 20 stk. pipeløp frest. Fjerning av beksot.
 - Montering av beslag på plexitak i nr. 69
 - Montering av heltekket pipe med pipetopp i nr. 69 (pipe 3)
 - Utskiftning av pipebeslag i nr. 67 (pipe 2)
 - Rehabilitering av lecavegg i garasje, samt montert nytt toppbeslag
 - Samtlige strømmålere er byttet til AMS
- 2017
- Varmekabler i nedkjøring til garasje, samt asfaltert nedkjørsel og foran renovasjon
 - Fjernet rust og malt trapper i atrier
- 2016
- Nedgravde renovasjonsbrønner installert og tatt i bruk.
- 2015
- Ladeløsning for el-biler etablert i garasje
- 2014
- Ny støyskjerm på lekeplassen mot Skuiveien og naboer
 - Vinduer og balkongdører. Ca. 50% skiftet ut pga. støyskjerming.
 - Rehabilitering med nye pilarer i garasjeanlegg
- 2013
- Reparasjoner av takrenner på hus utvendig og innvendig
 - Utbedring av utluftningsrør på samtlige loft
 - Beslag rundt piper på tak
 - Montert stiger og brannslukkingsapparat i atrier
- 2012
- Beisning av samtlige hus
 - Kontrakt med firma om kontroll og vedlikehold av lekeplassene
 - Montering av plater i garasjetaket som midlertidig løsning i påvente av konklusjon ifbm "garasjesaken"
- 2011
- Byttet ut brannør til nordlig del av garasje
 - Inngangspartiet ved nordlig inngang til garasje er pusset opp og malt
 - Ny bod oppført ved nordlig inngang til garasjen
 - Pusset opp atriene (all metallkonstruksjon) og byttet knekte fliser i trappene i resterende hus
 - Byttet ut alle låssylindere i garasje og fellesbod
- 2010
- Utført radon måling
 - Byttet forsikringsselskap
 - Anskaffet nye oppslagstavler til innganger
 - Motor til garasjeport er byttet
 - Montert nye lekeapparater på nedre lekeplass
 - Satt opp skilt vedrørende parkering og inngått avtale med Bærum Kranservice AS
 - Pusset opp atriene (all metallkonstruksjon) og byttet skadde fliser i trapper på hus 71 og 73



- 2009
 - Montering av ny belysning i inngangen til hvert hus
 - Utskiftning av inngangsdører til alle leiligheter. Byttet til branndører
- 2008
 - Montert snøsmelteanlegg i hus nr. 65
 - Hogging av syke og gamle trær på feltet, uttynning av skog
 - Belysning av skilt ved inngang til området
 - Montering av ny GSM-åpner for garasjeporten
 - Nye postkasser
- 2007
 - Utbedring av lekeplass, trinn 2
 - Ny fellesbod ved inngang til garasjeanlegg
- 2006
 - Asfaltering av feltet
 - Montering av bom med lås
 - Montering av skilt ved inngang til området
 - Utbedring av lekeplass, trinn 1
- 2005
 - Beisning av resterende hus (67, 69 og 71)
 - Malt atrium i hus D
 - Drenert atriet i hus C
 - Asfaltert området ved containere
 - Forberedelser til asfaltering på gangveier
- 2004
 - Beisning av hus A og C
 - Drenering hus 71
 - Vannavledning garasje
- 2003
 - Innvendig takrenner i garasjeanlegg
 - Arbeide med å sette opp disse startet i 2003, planlagt videreført i 2004
 - Felt trær inne på fellesarealer, samt i to hager
- 2002
 - Utbedret dreneringsrør på hus D og E
 - Utbedret drenering rundt garasje
 - Innvendig blikkenslagerarbeid, herunder montering av stoppere og arbeide rundt pipeløp i forbindelse med de skrå takrennene.
 - Utvidet gangvei på nedsiden av hus D, slik at det kan måkes til garasjeinngang.
 - Utført arbeide med å støtte og fylle opp med masse på nedsiden av hus E
- 2001
 - Blikkenslagerarbeid på hus A, B og D, samt nytt blybeslag rundt pipene
 - Felt trær på nedsiden av garasjeanlegget
 - Utvidet veien ved inngangspartiet til bodene/garasjen, slik at det kan brøytes
 - Utbedret dreneringsrør på hus B og C
- 2000
 - Fortsettelse av ferdigstillelse av garasjeanlegg
 - Flyttet lysanlegg i garasjen og skiftet lysarmatur i nedgangspartiet
 - Påbygg innkjøringsparti og påbygg inngangsparti boder
 - Ferdigstillelse av midtparti (gjerder, beplantning, trapper, grillplass og lekeplass
 - Sikring nedgang til garasje
- 1999
 - Etablert lekeplass nr. 2



- Påbegynt ferdigstillelse av garasjeanlegg

- 1997
 - Modifisert bodene i nedre garasjeanlegg
 - Installert lys i garasjen
 - Lukket garasjen med gittervegg, dører og automatisk port
 - Satt opp sandkasse og lekeapparater
 - Beisning av alle hus

- 1996
 - Satt opp 14 lysmaster på området
 - Satt opp gjerder på garasjetak

- 1995
 - Legging av stein ved inngang til hvert hus
 - Lagt fliser i trappene inne i atrier



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2024

Styreleder: Sabine Hannevig

Styremedlem: Aleksander Elmlom Hamm (2 år)

Styremedlem: Ann Kristin Birkelund

Varamedlem: Jens Roald Baade

For Valgkomiteen 14/3-24

Trond Rondan

(sign)

Tore Johansen

(sign)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 5227 Selskapsnavn: Birkelunden Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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