



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 309 486	10 073 965
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 309 486</b>	<b>10 073 965</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		957 377	939 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		226 300	211 089
Annen driftskostnad		6 389 603	6 016 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 573 280</b>	<b>7 167 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 736 206</b>	<b>2 906 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		190 290	149 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>190 290</b>	<b>149 576</b>
Annen finanskostnad		1 467 831	949 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 467 831</b>	<b>949 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 277 541</b>	<b>-799 779</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 458 665	2 106 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 769 902	1 429 250
Sum varige driftsmidler		13 515 791	13 175 139
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		972 494	714 361
Sum finansielle anleggsmidler		972 545	714 412
Sum anleggsmidler		14 488 337	13 889 551
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 746 074	1 523 855
Sum fordringer		1 746 074	1 523 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 103	5 452 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 103	5 452 735
Sum omløpsmidler		5 105 177	6 976 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 593 514</b>	<b>20 866 142</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		23 200	23 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 200</b>	<b>23 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		43 489 529	44 948 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 489 529</b>	<b>-44 948 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 466 329</b>	<b>-44 924 995</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 613 045	63 375 943
Øvrig langsiktig gjeld		1 302 796	1 053 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 915 841</b>	<b>64 428 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 915 841</b>	<b>64 428 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		932 194	759 706
Leverandørgjeld		93 212	413 643
Skyldige offentlige avgifter		50 294	52 306
Annen kortsiktig gjeld		68 302	136 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 144 002</b>	<b>1 362 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 059 843</b>	<b>65 791 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 593 514</b>	<b>20 866 142</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360018

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 180 456  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 948 180 456  
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 309 486	10 073 965
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 309 486</b>	<b>10 073 965</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		957 377	939 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		226 300	211 089
Annen driftskostnad		6 389 603	6 016 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 573 280</b>	<b>7 167 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 736 206</b>	<b>2 906 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		190 290	149 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>190 290</b>	<b>149 576</b>
Annen finanskostnad		1 467 831	949 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 467 831</b>	<b>949 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 277 541</b>	<b>-799 779</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 458 665	2 106 683
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>



Organisasjonsnr: 948 180 456  
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 769 902	1 429 250
Sum varige driftsmidler		13 515 791	13 175 139
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		972 494	714 361
Sum finansielle anleggsmidler		972 545	714 412
Sum anleggsmidler		14 488 337	13 889 551
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 746 074	1 523 855
Sum fordringer		1 746 074	1 523 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 103	5 452 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 359 103	5 452 735
Sum omløpsmidler		5 105 177	6 976 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 593 514</b>	<b>20 866 142</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	23 200	23 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>23 200</b>	<b>23 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	43 489 529	44 948 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-43 489 529</b>	<b>-44 948 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-43 466 329</b>	<b>-44 924 995</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 613 045	63 375 943
Øvrig langsiktig gjeld	1 302 796	1 053 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>61 915 841</b>	<b>64 428 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>61 915 841</b>	<b>64 428 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	932 194	759 706
Leverandørgjeld	93 212	413 643
Skyldige offentlige avgifter	50 294	52 306
Annen kortsiktig gjeld	68 302	136 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 144 002</b>	<b>1 362 193</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>63 059 843</b>	<b>65 791 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 593 514</b>	<b>20 866 142</b>



Organisasjonsnr: 948 180 456  
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	539053.00	518735.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105597.00	117078.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20954.00	20543.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4752.00	7551.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	670356.00	663907.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Bjerkehaugen Borettslag

27. mars 2023

Selskapsnummer: 87





## Velkommen til årsmøte i Bjerkehaugen 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:

27. mars 2023 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus Sal 4.

### 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
7. Fellesvaskeri
8. Sykkelhus - leie/avgift
9. Varmtvannsbereder
10. Maling av fellesarealer og balkonger
11. Solcellepanel på taket
12. Endring av husordensreglene
13. Valg av styre
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomite
16. Velferdskomite
17. Representant til Grorud Samfunnshus



Med vennlig hilsen,  
Styret i Bjerkehaugen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås David Gulstad

### Forslag til vedtak

David Gulstad 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen. Potokollvitne(r) velges i møtet.



**Forslag til vedtak**

Rådgiver Håvard Pedersen er valgt som fører av protokollen

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 Bjerkehaugen Brl.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

Sak 7

## **Fellesvaskeri**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I saken om fellesvaskeri har det kommet inn 3 ulike forslag fra 2 ulike beboere.

### **Styrets innstilling**

Se innkallingens side 12 og 13 for mer informasjon om de ulike forslagene.

### **Forslag til vedtak**

Se innkallingens side 12 og 13 for informasjon om forslag til vedtak.

### **Vedlegg**

2. Fellesvaskeri.pdf

Sak 8

## **Sykkelhus - leie/avgift**

### **Forslag fremmet av:**

Trude Orbakk Saksen - Martin Skatvedts Vei 8

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det tas opp en avgift på de som bruker sykkelskuret. Dette vil likestilles med vi som leier parkeringsplass. Dette er et gode som kun en liten andel av beboerne vil benytte seg av og bør derfor ha en avgift. Det finnes allerede kjellerrom som kan brukes til oppbevaring av sykler så derfor synes jeg det er rettferdig at de som ønsker å benytte seg av skuret betaler en avgift.

### **Styrets innstilling**

Styret har i styremøte diskutert dette forslaget og er noe uenig. Uenigheten har vært at en avgift kan føre til at sykkelhuset ikke blir benyttet og at hensikten med anskaffelsen som et miljøtiltak da ikke vil få den effekt som var tiltenkt. Konklusjonen til flertallet i styret er at det er ønskelig at man ser på muligheten for at det innføres en avgift. Skulle en se



at resultatet av dette medfører at sykkelhuset blir stående tomt og ikke blir benyttet kan da styret få myndighet til å avgjøre at det skal innføres avgift.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere om det skal innføres avgift på leie av plass i sykkelhuset.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget iverksetter leie/avgift på sykkelkur

Sak 9

## **Varmtvannsbereder**

#### **Forslag fremmet av:**

Kristina Baklykova - Martin Skatvedts Vei 32

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ut fra informasjonen på Facebook gruppen vår har fått inntrykk på at flere ønsker/må bytte varmtvannsbeholder.

Min varmtvannsbeholder er fra 2001 og den må byttes så snart som mulig.

#### **Styrets innstilling**

Styret har i styremøte tatt opp saken og det er enstemmig enighet om at dette er en oppgave styret bør gjøre.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen ber styret innhente pris på nye varmtvannsberedere og presenterer det beste tilbudet for beboerne. Det vil være opp til den enkelte beboer om de ønsker å bytte varmtvannsbereder. Kostnaden for bytte av varmtvannsbereder dekkes av den enkelte beboer.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget tar kontakt med flere leverandører for pristilbud og referanser. Ønsker tilbud på smarte varmtvannsberedere som vil bidra med lavere strømgifter, og som passer på at oppvarmingen skjer i perioder på døgnet med lavest strømpris. Andre alternativer kan også vurderes.



Sak 10

## Maling av fellesarealer og balkonger

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at oppganger skulle males og at en skulle fortsette med balkonger og andre steder i 2023. Styret gjennomførte maling av oppgangene i 2022. Firma som malte oppgangene, samt en av våre beboere med fagkunnskap har anbefalt at videre maling kan vente med tanke på at behovet ikke er veldig stort. I tillegg har økonomien blitt forverret og styret ønsker å ta opp saken på nytt.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret adgang til å utsette arbeidet med videre maling av fellesarealer og balkonger til det er større behov og økonomien er blitt forbedret.

Sak 11

## Solcellepanel på taket

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at styret skulle utrede muligheten for å bygge solcellepanel på taket. Styret har gjennomført denne utredningen ved å benytte Solway som er Obos samarbeidspartner for utredning av solcellepanel.

Et anlegg med ca. 1200 paneler vil koste 7,5 – 8 millioner kroner, inkludert støtte fra Oslo kommune. Strømproduksjonen forventes å ligge på ca. 417 000 kWh pr år. Noe som tilsvarer strømforbruk til 28 - 42 leiligheter. Anlegget kobles til en måler, og en måneds strømforbruk avregnes mot fellesareals strømutgifter.

Det er ikke lagt opp til at hver leilighet kan få strøm direkte fra solcelle. Eventuell overskytende strøm selges til den borettslaget har strømvtale med, og om det blir gevinst der går det inn i borettslagets regnskap. Dette kan gi lavere utgifter for borettslaget på sikt, men de første årene vil det være å betale ned kostnaden med å bygge anlegget. Beregningene viser at det anlegget vil i beste fall være nedbetalt



på 10-12 år. Firmaer som leverer solcelleanlegg, opererer med en strømpris på 2 kr/kWh (ved salg av strøm). Statnett og NVE's estimat for langsiktig prisprognose i NO1 (Oslo området) ligger på kr 0,60 fra 2025. Så her er det en betydelig forskjell i strømpris-estimat. Dette er også bekreftet av uavhengige fagfolk.

Et annet moment er takene i borettslaget. Disse ble totalskiftet i 1980/81, og i 2006 hadde vi reparasjoner på tak og piper. Borettslaget må ta høyde for utskifting av tak igjen om 10-15 år. Ved et skifte/reparasjon av tak må solcelleanlegg demonteres. Med bakgrunn i det er det ikke hensiktsmessig på nåværende tidspunkt å installere solcelleanlegg her i borettslaget. Styret går derfor inn for å avvente dette.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret om å vente med å gjøre tiltak på solcellepanel på taket nå. Saken kan eventuelt tas opp til ny vurdering i forbindelse med bytte av tak som antas å måtte gjøres i løpet av 10-15 år.

Sak 12

## **Endring av husordensreglene**

### **Forslag fremmet av:**

Styret

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensreglene trenger en liten justering slik at de blir i henhold til hvordan de brukes i dag.

Se vedlegg på side 34 for hvilke endringer som foreslås.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar alle endringer og vedtar nye husordensregler

### **Vedlegg**

3. Endring husordenregler.pdf



Sak 13

## Valg av styre

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barbara Mitrevska
- Irene Vabe

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Malming
- Øygunn Slettedal

Sak 14

## 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:

- Navn Navnesen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgaard Olsen



Sak 15

### Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Rakel Hagen og Targjerd-Synnøve Andersen

**Forslag til vedtak**

Raker Hagen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt

**Vedlegg**

4. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 16

### Velferdskomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som velferdskomite for 1 år foreslås Tonje Tysland

**Forslag til vedtak**

Tonje Tysland er valgt

Sak 17

### Representant til Grorud Samfunnshus

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som representant til Grorud Samfunnshus foreslås Navn Navnsen

**Forslag til vedtak**

Navn Navnesen er valgt



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johan Sjøgaard Olsen	Martin Skatvedts Vei 2
Nestleder	Barbara Mitrevska	Martin Skatvedts Vei 10
Styremedlem	Siv Andersen	Martin Skatvedts Vei 7
Styremedlem	David Gulstad	Martin Skatvedts Vei 32
Styremedlem	Irene Vabe	Martin Skatvedts Vei 11
Varamedlem	Tom Tolstrup Andersen	Martin Skatvedts Vei 9
Varamedlem	Øygunn Slettedal	Martin Skatvedts Vei 5 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Johan Sjøgaard Olsen Martin Skatvedts Vei 2

#### Varadelegert

David Gulstad Martin Skatvedts Vei 32

### Valgkomiteen

Targjerd-Synnøve Andersen Martin Skatvedts Vei 5 C  
Rachel Hagen Nedre Kalbakkvei 5

### Generelle opplysninger om Bjerkehaugen Borettslag

Borettslaget består av 232 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bjerkehaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948180456, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

91 37

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Bjerkehaugen Borettslag har en ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var til sammen kr 10 309 486.

### Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var til sammen kr 7 573 280.

### Resultat

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

### Renter

Renter for 2022 var til sammen kr 2 001 000.

### Avdrag

Avdrag for 2022 var til sammen kr 2 434 000.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 447 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Bjerkehaugen Borettslag har lån to lån. Ett annuitetslån i Husbanken med 2,39% flytende rente. I tillegg til ett lån i Handelsbanken med flytende rente 3,95%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er kr 254 964. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023. Samt prisjustering fra Telia.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerkehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport Bjerkehaugen Brl.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 23. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 614 397</b>	<b>6 198 372</b>	<b>5 614 397</b>	<b>3 961 175</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 458 665	2 106 683	2 450 579	1 927 816
Tilbakeføring av avskrivning	14 226 300	211 089	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -566 952	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 762 898	-2 898 782	-2 792 000	-2 434 000
Innsk. øremerk. bankkto	-8 337	-2 965	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 653 222</b>	<b>-583 975</b>	<b>-341 421</b>	<b>-506 184</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 961 175</b>	<b>5 614 398</b>	<b>5 272 976</b>	<b>3 454 991</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 105 177	6 976 591
Kortsiktig gjeld	-1 144 002	-1 362 193
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 961 175</b>	<b>5 614 398</b>



## BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 309 486	10 071 257	10 063 000	11 008 000
Andre inntekter		0	2 708	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 309 486</b>	<b>10 073 965</b>	<b>10 063 000</b>	<b>11 008 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-697 377	-679 776	-724 341	-722 841
Styrehonorar	4	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-226 300	-211 089	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 625	-11 215	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-244 690	-238 720	-242 000	-257 000
Konsulenthonorar	6	-21 245	-9 978	-15 000	-15 000
Kontingenter		-46 400	-46 400	-46 600	-46 600
Drift og vedlikehold	7	-976 800	-1 075 197	-457 000	-447 000
Forsikringer		-1 414 291	-1 290 667	-1 290 000	-1 526 000
Kommunale avgifter	8	-1 475 523	-1 440 348	-1 480 480	-1 696 000
Energi/fyring		-325 115	-354 057	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 037 232	-1 026 628	-1 027 000	-1 175 243
Andre driftskostnader	9	-834 681	-523 428	-542 000	-574 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 573 280</b>	<b>-7 167 503</b>	<b>-6 493 421</b>	<b>-7 079 184</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 736 206</b>	<b>2 906 462</b>	<b>3 569 579</b>	<b>3 928 816</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	190 290	149 576	0	0
Finanskostnader	11	-1 467 831	-949 355	-1 119 000	-2 001 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 277 541</b>	<b>-799 779</b>	<b>-1 119 000</b>	<b>-2 001 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 458 665</b>	<b>2 106 683</b>	<b>2 450 579</b>	<b>1 927 816</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 458 665	2 106 683		



### BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	1 769 902	1 429 250
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd	22	721 447	714 361
Miljøbankkonto, øremerket		251 047	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 488 337</b>	<b>13 889 551</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 746 074	1 510 143
Andre kortsiktige fordringer		0	13 713
Andre driftskonti i OBOS-banken		19 141	16 961
Driftskonto OBOS-banken		963 541	329 239
Driftskonto OBOS-banken II		23 458	15 693
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 786	26 490
Sparekonto OBOS-banken		2 328 177	5 064 352
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 105 177</b>	<b>6 976 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 593 514</b>	<b>20 866 142</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
Udekket tap	16	-43 489 529	-44 948 195
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-43 466 329</b>	<b>-44 924 995</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	60 613 045	63 375 943
Borettsinnskudd	18	1 053 000	1 053 000
Avsetning bomiljøtiltak		249 796	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 915 841</b>	<b>64 428 943</b>



9

Bjerkehaugen Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		93 212	413 643
Skyldige offentlige avgifter	19	50 294	52 306
Påløpte renter		470 741	219 370
Påløpte avdrag		461 453	540 336
Annen kortsiktig gjeld	20	68 302	136 538

**SUM KORTSIKTIG GJELD** 1 144 002 1 362 193**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 19 593 514 20 866 142

Pantstillelse	21	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023

Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen/s/

Siv Andersen/s/

David Gulstad/s/

Irene Vabe/s/

Barbara Mitrevska/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 800 492
Balkongtillegg	1 398 000
Telia	615 120
Bredbånd	304 764
Parkering	142 480
Strøm elbil	78 450
Leie	40 968
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 380 274</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-34 260
Parkering	-24 980
Balkongtillegg	-6 000
Telia	-2 640
Strøm elbil	-1 600
Bredbånd	-1 308
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 309 486</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-478 118
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-68 302
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-120 438
Pensjonskostnader innskudd	-12 760
AFP-pensjon	-3 411
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Yrkesskadeforsikring	-741
Arbeidsklær	-7 021
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-697 377</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og annen bevertning for kr 7 748, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 245
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 245</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-761 988
Drift/vedlikehold VVS	-44 703
Drift/vedlikehold elektro	-48 854
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 860
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 394
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-976 800</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-953 886
Feieavgift	-22 230
Renovasjonsavgift	-499 407
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 475 523</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 877
Driftsmateriell	-51 756
Vaktmestertjenester	-43 250
Renhold ved firmaer	-450 325
Andre fremmede tjenester	-10 536
Trykksaker	-4 615
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 748
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 068
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-125 959
Gaver	-2 479
Bank- og kortgebyr	-2 969
Velferdskostnader	-17 535
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-834 681</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 712
Kundeutbytte fra Gjensidige	152 077
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>190 290</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 279 332
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-188 499
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 467 831</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigerings	-73 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 666 640</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.



Gnr.91/bnr.37

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.

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

**NOTE: 13**

**LEILIGHETER**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -249 796

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -249 796**

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin

Tilgang 2006 54 250

Avskrevet tidligere -54 249

1

Snøfreser

Tilgang 2006 49 750

Avskrevet tidligere -49 749

1

Traktor M.F. m.utstyr

Tilgang 1996 295 895

Avskrevet tidligere -295 894

1

Traktor nr. 5

Tilgang 1999 197 068

Avskrevet tidligere -197 067

1

Tørketrommel

Tilgang 2017 49 182

Avskrevet tidligere -20 902

Avskrevet i år -4 918

23 361

Vaskemaskin

Tilgang 2013 74 713

Tilgang 2014 85 763

Tilgang 2015 41 459

Tilgang 2017 47 736

Avskrevet tidligere -174 941

Avskrevet i år -40 177

34 552

Avfallsanlegg

Tilgang 2019 1 485 725

Avskrevet tidligere -371 431

Avskrevet i år -148 573

965 721



Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	89 640	
Tilgang 2017	143 239	
Avskrevet tidligere	-106 890	
Avskrevet i år	-23 288	
		102 701
Parkeringsplasser		
Tilgang 2001	60 260	
Avskrives ikke		
		60 260
Sykkelhus		
Tilgang 2022	566 952	
		566 952
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	46 719	
Avskrevet tidligere	-21 024	
Avskrevet i år	-9 344	
		16 351
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 769 902</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-226 300</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.  
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,  
det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,14 %. Løpetiden er 31 år.



Opprinnelig 2012	-65 010 000
Nedbetalt tidligere	18 170 633
Nedbetalt i år	1 666 390
	-45 172 977

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-30 000 000
Nedbetalt tidligere	13 463 424
Nedbetalt i år	1 096 508
	-15 440 068

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-60 613 045**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 053 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 053 000**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 786
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 508

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-50 294**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-68 302
-------------	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-68 302**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	60 613 045
Påløpte avdrag	461 453
<b>TOTALT</b>	<b>62 127 498</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 666 640
Tomt	1 079 249
<b>TOTALT</b>	<b>11 745 889</b>



**NOTE: 22**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post adresse [bjerkehaugen@styrerommet.no](mailto:bjerkehaugen@styrerommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

### Styrets arbeid

Styret har i 2022 gjennomført:

- 9 styremøter
- 1 digital Generalforsamling
- 1 regnskapsmøte hos OBOS
- 1 fysisk beboermøte

61 styresaker er behandlet.

### Representasjon

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. I 2021 har borettslaget hatt 1 styremedlem i styret i Grorud samfunnshus

### Informasjon til/fra beboere

Informasjon fra styret til beboere har skjedd gjennom Vibbo og SMS. Styret legger i tillegg ut informasjon på Bjerkehaugen borettslags Facebookside.

ALLE henvendelser til styret sendes til: [bjerkehaugen@styrerommet.no](mailto:bjerkehaugen@styrerommet.no) eller på Vibbos meldingstjenester.

### Bomiljø

Styret har jobbet sammen med OBOS for å løse de ulike utfordringene med klager og konflikter i borettslaget i 2022. I noen av sakene har det kommet fram til en løsning, mens andre saker jobbes det fortsatt med. Felles for sakene er at det er tidkrevende saker og krever at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

Styret er avhengig at alle respekterer husordensreglene og viser hensyn, både når man oppholder seg inne og ute i borettslaget. Det er også viktig at andelseiere informerer evt. leietakere om husordensreglene. Dette har vært en økende utfordring i årets som har vært. Det har blitt en trend at flere jobber hjemmefra og man har større behov for god arbeidsro.

Styret bestiller postkasseskilt, slik at alle beboere har samme utforming. Alle nye beboere får postkasseskilt gratis ved innflytting.

### Anskaffelser

Infrastruktur lading på de fleste parkeringsplasser.



Sykelhus som miljøtiltak i borettslaget. Styret har fått innvilget 200.000 fra Obos gir tilbake og 100 000 fra kommunen. I tillegg har styret søkt om mer tilskudd etter at sykkelhuset stod ferdig, svar på disse søknadene vil komme i løpet av 2023.

### **Dugnad og komprimatorbil**

Dugnadene i 2022 ble utsatt pga været og smittesituasjonen i forbindelse med covid-19. Det var komprimatorbil våren 2022.

### **Velferdstiltak**

Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede. Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2022. Styret ønsker på vegne av beboerne å benytte anledningen til å takke velferdskomiteen for innsatsen i året som har gått.

### **Støtte til aktiviteter**

Velferden fikk midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget.

### **Endring av felleskostnader**

Det var 3 % økning av felleskostnadene i 2022.

### **Søppel og papiravfall**

Styret minnet om at alle avfallsposer må knytes godt (dobbel knute) før de kastes.

Det er 4 stasjoner i borettslaget hvorav en også har avfall til glass og metall (plassert ved Martin Skatvedts vei 5).

Styret har minnet beboere om at søppelkassen i miljøskapene er ment for husholdningsavfall. Papp og papir må deles opp i småbiter før det kastes. Styret har bedt om at alle som skal kaste store mengder papp/papir bruker den store containeren som er plassert ved Martin Skatvedts vei 18.

Alle beboere som røyker har blitt bedt om å ta ekstra ansvar for å ikke kaste sneiper i borettslagets uteområde, spesielt viktig i forhold til at små barn leker i området. Styret har minnet alle om å huske å kildesortere matavfall i grønn pose og plast i blå/lilla.

### **Vedlikehold**

Styret har gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

### **Andelseierens eget ansvar**

Innvendig må beboerne regelmessig sørge for å rense sluk på badet.

Andelseierne er ansvarlig for at det elektriske utstyret og at installasjoner som er i leilighetene blir brukt rett og er i god stand. Selv om sikringsskapene er plassert i fellesarealer er den enkelte beboer pliktig til å påse at sikringsskap er stengt. Endringer i tilknytning til sikringsskapet og elektrisitet skal gjøres i samråd med godkjent elektriker. Samsvarserklæring må fremvises.

Ventiler i vinduer og vegger bør stå åpne hele året for å unngå mugg og dårlig inneklimate.



Vinduene i trapperommene skal som hovedregel alltid være lukket. Dersom beboerne ønsker å lufte trapperommene med å åpne vinduene er man samtidig ansvarlig for å lukke disse etterpå.

Gulvvarmen på badet skal alltid stå på, også på sommeren. Dette for å sikre en stabil drift av varmekablene, på sommeren kan de stå på et minimum, men bør være påslått.

### **Ferieavvikling**

Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2022.

### **Driftsleder**

Styret har en løpende dialog og samarbeid med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86783204. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Etablering av sykkelhus Ny infrastruktur elbil lading	
2021-2022	Maling av alle oppganger. Bytte av lys i alle oppganger. Bytte av lys i fellesvaskerier.	
2019 - 2019	Avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg
2019 - 2019	Avfallsbrønn	Nye, nedgravde avfallsbrønner. Asfaltert rundt brønnene.
2018-2019	Beplantning	
2015 - 2017	Div. oppgraderinger og vedlikehold	Etablert el-bil-plasser. Rehabilitering av inngangspartier, trapper og utearealer. Oppgradering av lekeplass. Asfaltering.
2014	Uteareal, oppganger og Kabel-TV	Oppgradering av lekeplass. Beplantning og opprydning av trær/busker. To nye vaskemaskiner. Oppussing av inngangspartier. Oppgradering av kabeltv-nett og digital infrastruktur.
2011 - 2013	Rehabiliteringsprosjekt	Rehabilitering av fasader og balkonger: Tilleggsisolering med kompaktsystem, reparasjon/maling av grunnmurer, nye vinduer og balkongdører, nye balkonger, tilleggsisolering på loft, utskifting drenering. Nytt callinganlegg
2011	Oppstart av rehabiliteringsprosjekt	Oppstart av rehabiliteringsprosjekt
2010	Drenering og trefelling	Drenering av Martin Skatvedts vei 2. Felling av trær.
2009 - 2009	Lekeplass og gatelys	Oppgradering av lekeplass. Gatelyst i NKV 1-7. Forsøkt utbedret problemer med vann i kjeller i MSV 2.
2007 - 2007	Rengjøring av ventilasjonskanaler	
2006 - 2006	Reparasjon av tak/ velferdsrom	Reparasjon av tak, piper, totalrenovering av velferdsrom
2004 - 2004	VVS rehabiliteringen avsluttet	
2004 - 2004	Maling av alle oppgangene	
2003 - 2003	Oppstart VVS rehabiliteringen	
2002 - 2002	Utskifting av brannsikringsutstyret	
1999 - 1999	Maling av vaskeriene	
1999 - 1999	Oppussing av fryseboksanlegget	
1998 - 1998	Modernisering av stigeledere/fordelere	Modernisering av stigeledere og fordelere
1994 - 1996	Fuktsanering av kjellerne	
1993 - 1993	Nye og større aluminiumsbalkonger	
1992 - 1992	Alle vinduer malt utvendig	
1985 - 1986	Nye vinduer	
1980 - 1981	Nye tak på alle blokker	



## SAK 7 - Fellesvaskeri

Følgende forslag er sendt inn:

**SAK:** Stenge vaskeri

**FORSLAGSTILLER:**

Trude Orbakk Saksen, Martin Skatvedts vei 8, 0950 Oslo

**SAKSINFORMASJON:**

Jeg ønsker at det tas opp stenging av vaskeriet. Dette er en gode som få borettslag har, og det er vanlig å ha en avgift. Ettersom dette er høye strømpriser nå, blir dette en stor utgift for borettslaget. Dette er en gode som kun en liten andel av beboerne vil benytte seg av pga et system som også gjør det utfordrende å få plass.

**FORSLAG TIL VEDTAK:**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget iverksetter og stenger vaskeriet.

**SAK:** Avgift på vaskeri

**FORSLAGSTILLER:**

Trude Orbakk Saksen, Martin Skatvedts vei 8, 0950 Oslo

**SAKSINFORMASJON:**

Jeg ønsker at det tas opp en avgift på de som bruker vaskeriet. Dette er en gode som få borettslag har og det er vanlig å ha en avgift. Ettersom dette er høye strømpriser nå, blir dette en stor utgift for borettslaget. Dette er en gode som kun en liten andel av beboerne vil benytte seg av pga et system som også gjør det utfordrende å få plass.

**FORSLAG TIL VEDTAK:**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget iverksetter avgift på bruk av vaskeriet.

**SAK:** Fellesvaskeriet

**FORSLAGSTILLER:**

Kristina Baklykova. Martin Skatvedtsvei 32, 0950 Oslo

**SAKSINFORMASJON:**

Per i dag har vi gratis fellesvaskeri og jeg synes det er feil fordeling av kostnader til vaskeriet.

**FORSLAG TIL VEDTAK:**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget tar betaling for bruk av vaskemaskiner i fellesvasker fra de som bruker fellesvaskeri. Dette skal altså ikke inngå i fellesutgifter. Alternativt kan de som har egen vaskemaskin få avslag i felleskostnader.



I denne saken foreslår styret at saken behandles på følgende måte: Først avklare om nedleggelse av vaskeri, hvis generalforsamlingen vedtar nedleggelse vil de øvrige forslagene falle. Hvis generalforsamlingen vedtar å beholde vaskeriene så foreslår styret at en i neste runde stemmer over om en skal innføre avgift eller ikke. Blir det vedtatt at en innfører avgift vil forslaget om kompensasjon for de som ikke bruker vaskeriene falle. Blir det ikke innført avgift så stemmer en i tredje runde om en skal kompensere de som ikke bruker vaskeriene. Møteleder vil gå igjennom detaljene på dette under forhandlingene.

**STYRETS INNSTILLING:**

Styret har i styremøte diskutert disse forslagene og har konkludert med å avvise alle tre forslagene. Hovedbegrunnelsen for å ikke legge ned vaskeriene er at det er relativt små bad/leiligheter noe som gjør at det er vanskelig å ha vaskemaskin hjemme. Flere ønsker heller ikke å ha vask hengende opp i egen leilighet og klær til tørk bør ha svært god lufting. Videre så er tilbudet om vaskeri en felles gode alle kan bruke. I motsetning til for eksempel parkering, som krever at en har en bil. Det er frivillig om en ønsker å vaske klær i fellesvaskeriene eller hjemme.

**Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen avviser alle tre forslagene om fellesvaskeri.



## SAK xx – Endring av husordensreglene

**SAK:** husordensregler

**FORSLAGSTILLER:**

Styret

**SAKSINFORMASJON:**

Husordensreglene trenger en liten justering slik at de blir i henhold til hvordan de brukes i dag.

**FORSLAG TIL VEDTAK:**

Generalforsamlingen vedtar alle endringer og vedtar nye husordensregler.

## HUSORDENSREGLER FOR BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

*Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.91  
Vedtatt på generalforsamling 15.05.2003 tilføyelser til punkt Ro og orden.  
Sist endret på generalforsamling 12.04.2012, pkt. 2.  
Sist endret på generalforsamling 29.04.2015, pkt. 1 & 8.  
Sist endret på generalforsamling 18.04.2016, pkt. 1, 5, 7, 8 & 11.  
Sist endret på generalforsamling 25.04.2018, pkt. 1.  
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, pkt. 1*

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område. Alle beboerne skal verne om borettslagets eiendom.

### 1. VEIER, PARKERING, PLENER OG BEPLANTNINGER

Disse blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra ~~borettsøverne~~ eller annen leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra generalforsamlingen, styret og vaktmester ~~valgte tillitsmenn~~, som skal forsøke å hindre at det blir gjort skade.

De små plenene foran blokkene er ikke bruksplener. Beplantninger foran inngangene holdes ved like av oppgangens beboere. Det henstilles til beboerne å hjelpe vaktmester med gressklipping av forplene og snømåking foran inngangene.

Bil kan stilles opp på dertil beregnede biloppstillingsplasser. Bilparkering på stikkveier eller andre områder som borettslaget disponerer er ikke tillatt. Ingen ~~borettsøverne~~ kan kreve biloppstillingsplass uten selv å eie/disponere bil (leasing/firmabil) til mer enn en bil for sin husstand, før samtlige som har behov, har fått plass.



Plassene kan kun benyttes av beboere i Bjerkehaugen Borettslag. Den som har garasje kan ikke regne med å få parkeringsplass.

Borettslavere som er tildelt el-bilparkering må selv eie/disponere el-bil (leasing/firmabil) og ikke hybrid bil. Borettslavere som tildeles el-bilparkering skal betale a-konto strøm for leie av plass, som avregnes ved årsskiftet. Det skal tegnes særskilt kontrakt med leietaker av el-bilparkeringsplass og borettslaget.

Alle med tildelt parkeringsplass må holde seg innenfor egen oppmerket plass, samt ikke volde skade på nabobil eller eiendom. Mislighold kan medføre tap av parkeringsplass etter vedtak i styret.

Fremleie av el-bil/parkeringsplass er ikke tillatt.

Avskiltede og uregistrerte biler kan medføre automatisk oppsigelse av tildelt parkeringsplass.

## 2. KJELLER, OPPLAGSROM/BOMBEROM OG LOFT

Ingen må sette ski, kjelker eller sykler m.m. i trapperom eller kjellergang og loftsgang. Oppsagsrommet/bomberommet skal benyttes til plassering av utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk må ikke bli stående i oppsagsrommet/bomberommet. Det vil bli fjernet etter at varsel er gitt. Dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må ikke parkeres i inngangspartiet slik at de er til hindring for utrykningskjøretøy. Fottøy, leker, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor entredøren.

Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Lys i trappeoppgangen og ute må ikke stå å lyse unødig. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loft. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller. Gangene mellom ved- og matbodene holdes rene av leieboerne.

## 3. SØPPEL

Søppel må pakkes forsvarlig inn og før det kastes. Store søppelhusene. Store søppelhusene må borettslavere selv besørge bortkjørt, eventuelt kontakte vaktmester for lagring og senere fjerning. Borettslaget besørger bortkjøring av større colli 2-ganger i året. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, miljøgiftig avfall og annet ildsfarlig avfall i søppelhusene.

## 4. RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00. Musikkøvelser



er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 21.00. På søn- og helligdager er øving, boring og banking ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret. Ved større selskapelighet bør naboene varsles.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1.

~~Anskaffelse av dyr i Bjerkehaugen borettslag skal være godkjent av borettslagets styre.~~

12.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne dyrets etterlatenskaper fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder som tilhører borettslaget.

23.

Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder.

34.

Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

## 6. BAD, WC OG KRANER

I klosettet må en ikke kaste avispapir o.l., som kan føre til tetning av avløpsrørene. Skru aldri kranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade kan unngås. Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder og lo vil stoppe til avløpet. Avstengingen av stige Kran må bare foretas etter at naboene som berøres av stengingen er varslet.

Endringer i bad som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, [REDACTED] klosettskål og baderomsvask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av belegg på badegulv må utføres fagmessig. Andelseierne står ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygget hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid. Alle kraner i leiligheten må alltid holdes i orden.

## 7. RENHOLD

Vask og renhold utføres av vaskefirma etter avtale med styret. Vask av loft og kjeller utføres når det er nødvendig etter oppslag.

Skopuss i oppgangen er forbudt. Lagring av fottøy i trappeoppgang er ikke tillatt og vil bli påtalt. Styret kan ved rundskriv bestemme forandringer i vaskeplanen.



## 8. VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS

Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager.

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instruksjoner for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere. Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Vasketidene er fra mandag til fredag fra:

Kl. 08.00 - 12.00

Kl. 12.00 - 16.00

Kl. 16.00 - 20.00

På lørdager vasker to skift:

Kl. 08.00 - 12.00

Kl. 12.00 - 16.00

Det er anledning til å tørke tøy 1 time i begynnelsen av neste vaskeriperiode. Hvis det er nødvendig med fremmed hjelp, må vaktmester varsles, slik at instruks kan gis. Etter bruken skal beboerne gjøre rent bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom etter følgende arbeidsfordeling:

Skiftet fra kl 08.00 - 12.00 vasker trappen og klosettet.

Skiftet fra kl 12.00 - 16.00 vasker rullerom og tørkerom.

Skiftet fra kl 16.00 - 20.00 vasker bryggerhuset.

De som vasker på lørdager vasker som første og andre skift.

Enhver feil på vaskerianlegget rapporteres straks til driftsleder.

Vaskerilåsene skal ha leilighetsnummer, og så sant man ikke står for tur til å vaske skal låsene fjernes.

## 9. LUFTING, MARKISER ETC.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy eller lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene forbudt.

Trapperomsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Takluken må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal være like for hele blokken og kan bare skiftes til ny type for hele blokken samtidig.

Den som har flaggstang, må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

## 10. FRAMLEIE, LEDIGE LEILIGHETER

Framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger.

Det er kun tillatt å leie bort enkeltrom til enkeltpersoner.





## BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller lignende. Dersom det kommer berettiget klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at jeg må fjerne dyret.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Det forutsettes at enhver dyreeier rydder opp hundens etterlatenskaper og er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner nødvendig å foreta. Alle hunder/katter skal være registrert i styrets kartotek.

### MERKNAD

Reglene om dyrehold er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeieren selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bymiljøet. Dersom reglene blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

Oslo, \_\_\_\_\_

Leilighet: \_\_\_\_\_

Andelseier: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_



**0087 Bjerkehaugen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Johan Sørgaard Olsen	Adresse: Martin Skatvedts vei 2 E-postadresse.....
Navn: Siv Andersen.....	Adresse: Martin Skatvedts vei 7..... E-postadresse.....
Navn: David Gulstad.....	Adresse; Martin Skatvedts vei 32 ..... E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Barbara Mitrevska.....	Adresse: Martin Skatvedts vei 10 E-postadresse.....
Navn: Irene Vabe.....	Adresse Martin Skatvedts vei 11 E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Øygunn Slettedal .....	Adresse: Martin Skatvedts vei 5 A E- postadresse:dropzet@hotmail.com ...
2. Navn: Joakim Malming.....	Adresse Martin Skatvedts vei 5 C E-postadresse :joakim.malming@outlook.com
3. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....
4. Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: David Gulstad.....	Adresse Martin Skatvedts vei 32.....
--------------------------	--------------------------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Johan Sørgaard Olsen.....	Adresse: Martin Skatvedts vei 2
---------------------------------	---------------------------------

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Raket Hagen.....	Adresse: Nedre Kalbakk vei 5..... E-postadresse: raket.hagen@gmail.com.....
Navn: Targjerd-Synnøve Andersen.....	Adresse Martin Skatvedts vei 5 C..... E-postadresse targjerd62@yahoo.no.....
Navn:.....	Adresse..... E-postadresse.....

**F. Andre utvalg Velferdskomitè**

Navn: Tonje Tysland.....	Adresse: Martin Skatvedts vei 2
--------------------------	---------------------------------

Navn: <b>Representant til Grorud Samfunnshus</b>	Adresse:.....
--	---------------

Navn: David Gulstad.....	Adresse: Martin Skatvedts vei 32.....
--------------------------	---------------------------------------



Dato 20.februar 2023... I valgkomiteen for Bjerkehaugen Borettslag

Targjerd Synnøve Andersen

Rakel Hagen.....

.....

.....



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

**Selskapsnummer:** 87 **Selskapsnavn:** Bjerkehaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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