



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 142 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKETUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 270 554	2 384 004
Annen driftsinntekt	13	1 183 772	1 022 897
Sum inntekter		3 454 326	3 406 901
Kostnader			
Lønnskostnad	2	119 805	119 805
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 040 733	866 465
Sum kostnader		1 160 538	986 270
Driftsresultat		2 293 789	2 420 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 022	11 137
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		397 957	345 106
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-386 935	-333 969
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 906 854	2 086 662
Totalresultat		1 906 854	2 086 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 906 854	2 086 662
Sum overføringer og disponeringer		1 906 854	2 086 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 298 832	63 298 832
Sum varige driftsmidler		63 298 832	63 298 832
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 298 832	63 298 832
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 588	-2 097
Andre fordringer		133 614	111 351
Sum fordringer		182 202	109 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 706	1 027 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 706	1 027 942
Sum omløpsmidler		1 230 908	1 137 197
SUM EIENDELER		64 529 740	64 436 029

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 219 189	11 312 335
Sum opptjent egenkapital		13 219 189	11 312 335
Sum egenkapital		13 459 189	11 552 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 087 392	14 868 508
Øvrig langsiktig gjeld		38 751 168	37 960 659
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		50 838 560	52 829 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		218 394	49 248
Annen kortsiktig gjeld		13 596	5 279
Sum kortsiktig gjeld		231 990	54 527
Sum gjeld		51 070 550	52 883 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 529 740	64 436 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625556

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 142 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKETUNET 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 988 142 816
BJERKETUNET 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 270 554	2 384 004
Annen driftsinntekt	13	1 183 772	1 022 897
Sum inntekter		3 454 326	3 406 901
Kostnader			
Lønnskostnad	2	119 805	119 805
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 040 733	866 465
Sum kostnader		1 160 538	986 270
Driftsresultat		2 293 789	2 420 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 022	11 137
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		397 957	345 106
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-386 935	-333 969
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 906 854	2 086 662
Totalresultat		1 906 854	2 086 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 906 854	2 086 662
Sum overføringer og disponeringer		1 906 854	2 086 662



Organisasjonsnr: 988 142 816
BJERKETUNET 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		63 298 832	63 298 832
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		63 298 832	63 298 832
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 588	-2 097
Andre fordringer		133 614	111 351
Sum fordringer		182 202	109 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 706	1 027 942
Sum omløpsmidler		1 230 908	1 137 197
SUM EIENDELER		64 529 740	64 436 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	13 219 189	11 312 335
Sum opptjent egenkapital	13 219 189	11 312 335
Sum egenkapital	13 459 189	11 552 335
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 087 392	14 868 508
Øvrig langsiktig gjeld	38 751 168	37 960 659
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	50 838 560	52 829 166
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	218 394	49 248
Annen kortsiktig gjeld	13 596	5 279
Sum kortsiktig gjeld	231 990	54 527
Sum gjeld	51 070 550	52 883 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 529 740	64 436 029



Organisasjonsnr: 988 142 816
BJERKETUNET 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14805.00	14805.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105000.00	105000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	119805.00	119805.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 18.04.2023 for Bjerketunet 1 Borettslag.

Møtested:

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Ordensreglement
- Sak 4: Oppmerking av parkeringsplasser
- Sak 5: Vedlikehold av lekeplass
- Sak 6: Personvalg
- Sak 7: Låneoptak for vedlikehold



Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder.

Valg av sekretær og to eiere til å signere protokoll.

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 3 454 326

Utgifter: 1 160 538

Resultat: 1 906 854 etter finansielle poster. Resultatet er kr 773 985 Bedre enn det som var budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at nedskrivning av IN gjeld blir ført som inntekt i regnskapet. Utover det har kommunale avgiftene og driftskostnadene vært høyere enn budsjettet.

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Ordensreglement

Revidering av ordensreglement

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Ordensreglementet vedtas

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Oppmerking av parkeringsplasser

Forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheter for regulering av parkeringsplassene tilhørende Eplehagen 2 og 4. Styret har sett på ulike muligheter, og kommet frem til at vi ønsker å merke opp parkeringsplassene med nummer, slik det er gjort i Eplehagen 1.

Styrets innstilling ★ Styrets innstilling



Parkeringsplassen til Eplehagen 2 og 4 skal merkes opp, og skiltes med nummer som er knyttet til hver enkelt leilighet.

Sak 5: Vedlikehold av lekeplass

Det er blitt sendt inn sak av beboer på vedlikehold av lekeplass. Med forslag om å bytte sand i sandkassa og vedlikehold av lekeapparat.

Styret har sett på forskjellige alternativer for lekeplassen da den enten må vedlikeholdes eller rives. Det å lage ny lekeplass er en stor kostnad, og vi vil derfor se etter støtteordninger for eventuelt ny lekeplass. Styret foreslår å rive lekeplassen da den ikke oppfyller HMS kravene til standard. Materialene er råtne og kan ikke oppdateres til forsvarlig standard.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Lekestativet rives og styret jobber videre med å finne løsninger for ny lekeplass.

Alternativ 2

Bytte sand i sandkassa og vedlikehold av inneværende lekestativ.

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Marie Tveit

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Bjørn Egil Hofseth

Sak 7: Låneopptak for vedlikehold

Borettslaget må gjennomføre omfattende vedlikehold av blokkene som omfatter utskifting av panel, oppgradering av verandaer, vask og maling av boligene. Pris starter omtrent fra 1,6 millioner og varierer i forhold til tilbud. Tilbudene for dette arbeidet fremlegges på møtet.

Styrets forslag

"Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å ta opp lån til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 10 år."

Mot

"Forslag avvises"



Bjerketunet 1 Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Silje Witzøe	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Marie Tveit	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Arnfinn Venner	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Torun Øi	(valgt for 1 år i 2022)
: Marianne Amundsen	(valgt for 1 år i 2022)

SELSKAPSFORMLASJON

Bjerketunet 1 Borettslag ble stiftet 04.04.2005 og har organisasjonsnummer 988 142 816

Borettslaget består av 48 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. Med adresse Eplehagen 1,2 og 4.

Eiendommen har gnr 29, bnr 1044 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt månedlige møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*



- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Service og kontroll av gassanlegget*
- *Vask og rens av takrenner*
- *Informasjon er distribuert til beboere*
- *Dugnad – grillfest*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 07.03.2023.



Bjerketunet 1 Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Bjerketunet 1 Borettslag org.nr. 988142816



Resultatregnskap 2022

Bjerketunet 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023		
Inntekter						
	Felleskostnader	1	2 270 554	2 384 004	2 489 074	2 420 850
	Annen driftsinntekt		4 632	0	0	0
	Nedskrivning IN-gjeld	13	1 179 140	1 022 897	0	0
	Sum driftsinntekter		3 454 326	3 406 901	2 489 074	2 420 850
Kostnader						
	Lønnskostnad	2	119 805	119 805	119 805	119 805
	Konsulenttjenester	3	107 795	101 439	104 480	109 080
	Rep og vedlikehold	4	82 926	180 534	100 000	97 000
	Forsikringer		121 662	111 822	116 900	127 000
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	303 390	177 072	200 000	315 000
	Energi og fyring	6	39 635	20 508	20 000	34 000
	Kabel-TV og telefoni	7	172 224	153 184	175 000	180 000
	Driftskostnader	8	187 031	112 132	88 000	165 000
	Andre driftskostnader	9	26 070	9 773	18 220	18 000
	Sum driftskostnader		1 160 538	986 270	942 405	1 164 885
	Driftsresultat før finansposter		2 293 789	2 420 631	1 546 669	1 255 965
Finansielle poster						
	Finansinntekt		11 022	11 137	0	0
	Finanskostnad		397 957	345 106	413 800	523 700
	Sum finansposter		-386 935	-333 969	-413 800	-523 700
	Årsresultat		1 906 854	2 086 662	1 132 869	732 265
	Overført til annen egenkapital	12	1 906 854	2 086 662	0	0
	Sum disponering		1 906 854	2 086 662	0	0

Resultatrapport 2022 for Bjerketunet 1 Borettslag



Balanse 31.12.2022

Bjerketunet 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	57 523 832	57 523 832
Tomt	10, 15	5 775 000	5 775 000
Sum varige driftsmidler		63 298 832	63 298 832
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		63 298 832	63 298 832
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		133 614	111 351
Kundefordringer		48 588	-2 097
Sum fordringer		182 202	109 255
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 048 706	1 027 942
Sum omløpsmidler		1 230 908	1 137 197
SUM EIENDELER		64 529 740	64 436 029

Balanserapport 2022 for Bjerketunet 1 Borettslag



Balanse 31.12.2022

Bjerketunet 1 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	240 000	240 000
Annen egenkapital	12	13 219 189	11 312 335
Sum egenkapital		13 459 189	11 552 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	12 087 392	14 868 508
IN-Gjeld	13	19 926 532	19 136 023
Borettsinnskudd	14	18 824 636	18 824 636
Sum langsiktig gjeld		50 838 560	52 829 166
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		218 394	49 248
Annen kortsiktig gjeld		13 596	5 279
Sum kortsiktig gjeld		231 990	54 527
Sum gjeld		51 070 550	52 883 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 529 740	64 436 029

Bjerketunet 1 Borettslag

Silje Witzøe
Styrets leder

Silje Witzøe

Marie Tveit
Styremedlem

Marie Tveit

Arnfinn Venner
Styremedlem

Arnfinn Venner

Balanserapport 2022 for Bjerketunet 1 Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	805 096	1 009 130	952 684	674 800
Avregning avdrag	4 019	0	0	0
Avregning renter	5 728	0	0	0
Generelle felleskostnader	947 604	918 888	947 590	1 042 350
Kabel-TV/Bredbånd	114 624	114 624	175 000	180 000
Renter IN	393 483	341 362	413 800	523 700
Sum felleskostnader	2 270 554	2 384 004	2 489 074	2 420 850

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	105 000	105 000	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805	14 805	14 805
Sum lønnskostnader	119 805	119 805	119 805	119 805

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	85 856	83 436	85 860	89 755
Revisjon	4 963	4 963	5 200	5 300
Tilleggstenester	16 976	13 040	13 420	14 025
Sum konsulenttenester	107 795	101 439	104 480	109 080

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	5 000	0
Brannsikring	23 711	22 520	22 000	24 000
Bygninger	0	0	30 000	30 000
Dugnad	3 495	2 458	3 000	3 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	0	5 008	10 000	10 000
Fyringsanlegg	35 970	35 998	0	0
Større vedlikehold	0	114 550	0	0
Utvendig anlegg	19 750	0	10 000	10 000
VVS	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	82 926	180 534	100 000	97 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	303 390	177 072	200 000	315 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	303 390	177 072	200 000	315 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	39 635	20 508	20 000	34 000
Sum energi og fyring	39 635	20 508	20 000	34 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	172 224	153 184	175 000	180 000
Sum kabel-TV og telefoni	172 224	153 184	175 000	180 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Søppeltømming / container	5 737	5 670	8 000	8 000
Vaktmester	181 294	106 462	80 000	157 000
Sum driftskostnader	187 031	112 132	88 000	165 000



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	5 000	5 000
Belysning, sikringer	0	890	0	0
Verktøy og redskaper	9 000	0	0	0
Sum driftsmateriale	9 000	890	5 000	5 000
Generalforsamling	12 799	5 339	0	0
Velferd	0	567	0	0
Sum kontorkostnader	12 799	5 906	10 000	10 000
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	4 273	2 977	3 220	3 000
Sum andre kontorkostnader	4 271	2 977	3 220	3 000
Sum andre driftskostnader	26 070	9 773	18 220	18 000

Note 10 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr 01.01:	57 523 832	5 775 000
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12:	57 523 832	5 775 000
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12:	0	0
Bokført verdi pr 31.12:	57 523 832	5 775 000
Årets avskrivninger:	0	0

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	48	5 000	240 000



Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	11 312 335	9 225 673
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 906 854	2 086 662
Sum opptjent egenkapital 31.12	13 219 189	11 312 335

Note 13 Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.17266
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4,14 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	44 312 644
Lånesaldo 01.01:	14 868 508
Avdrag i perioden:	2 781 115
Lånesaldo 31.12:	12 087 393
Saldo 5 år frem i tid:	10 570 062,71
Andelssaldo 01.01:	19 136 023
Innbetalt IN i perioden:	1 969 649
Nedskrevet andelsaldo i perioden	1 179 140
Andelssaldo 31.12:	19 926 532
Sum pantegjeld for lån:	32 013 924

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	50 838 560	52 829 166
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	63 298 832	63 298 832
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	63 226 179	63 226 179

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 082 670	1 028 034
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 906 854	2 086 662
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-811 467	-1 009 130
Nedskrivning IN-gjeld	-1 179 140	-1 022 897
B. Årets endring i disponible midler	-83 753	54 635
C. Disponible midler 31.12	998 917	1 082 670
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 230 908	1 137 197
- Kortsiktig gjeld	231 990	54 527
= Disponible midler 31.12	998 917	1 082 670



Til generalforsamlingen i Bjerketunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerketunet Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 906 854. Årsregnskapet 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 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 31. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

31.03.2023 14.12.37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Vedtekter for Bjerketunet 1 Borettslag

org nr 988 142 816

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 14. april 2005 og sist endret i ordinær generalforsamling 28. april 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjerketunet 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
- (2) BORI BBL er lagets forretningsfører.
- (3) Borettslaget er frittstående og er ikke tilknyttet boligbyggelaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.



Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.



(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse



Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et



vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret



- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



ORDENSREGLER – BJERKETUNET 1 BORETTSLAG

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø og gjør at vi får et trivelig og godt bomiljø.

Leiligheten.

- Det skal være ro i leiligheten i tidsrommet kl. 2300-0700 på hverdager og fram til kl.0900 på søn. og helligdager.
- Det skal ikke være støyende arbeid på hverdager etter kl.2100 eller på søn. og helligdager.
- Risting av tepper, dyner etc. skal ikke skje fra terrassen.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av terrassen.
- Feil ved installasjoner i blokkene, skal meldes styret omgående.

Oppgang/fellesrom/inngangspartiet.

- Beboerne skal selv sørge for orden og renhold av trappa/repoene og snømåking, strøing fram til vei.
- Det må være fri passasje til hver leilighet på repoene.

Fellesarealet.

- Fellesarealet er for alle, beplantning og plener må vernes godt.
- Sjøppel skal sorteres og kastes etter gjeldende instruks.

Dyrehold.

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere, ekskrementer skal fjernes omgående.

Motorkjøretøy/parkering.

- Vi har innført et eget parkeringssystem med parkeringsbevis.
- Parkering skal bare skje på parkeringsplassene.
- Vinterstid har det vært mye rusing av kjøretøy på parkeringsplassene. Vis hensyn: Mot husene må det kjøres inn, ikke rygges. Ventilasjonsanlegget trekker eksos inn i leilighetene. Dette må vi unngå.
- Kjøring og stopp på gangfelt, må begrenses, kun ved av- og pålessing.

Styret november 2013