



Årsmøte 2022

2385 Bjerkelunden Sameie



Til seksjonseierne i Bjerkelunden Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. mars 2022 kl. 18.00 på Waldemarhøy.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjerkelunden Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bjerkelunden Sameie
avholdes torsdag 24. mars 2022 kl. 18.00 på Waldemarhøy.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montere like postkasser
- B) Nye husordensregler
- C) Skifte av revisor
- D) Søke bruksendring fra sportsbod til oppholdsrom
- E) Ny søppelløsning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Ski, 21.02.2022
Styret i Bjerkelunden Sameie

Marianne Nilsen Bjørge Brekke Reidun Høghjelle Hilde Engh Juul

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Nilsen	Løytnantstien 20
Styremedlem	Bjørge Brekke	Løytnantstien 31
Styremedlem	Reidun Høghjelle	Løytnantstien 27
Styremedlem	Hilde Engh Juul	Løytnantstien 22
Varamedlem	Torild Elisabeth Valheim	Løytnantstien 12

Valgkomiteen

Inger M Ingberg Amundsen	Løytnantstien 19
Daniela Bravo	Løytnantstien 31

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjerkelunden Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

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

Løytnantstien 1-40

Gårds- og bruksnummer:

136 214 217

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

Bjerkelunden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (fra 01.08.2021) i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er MOLTZAU REVISJON AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 fysiske styremøter, og det er behandlet 5 saker hvorav sak om el-billading og vurdering av rehabilitering av garasjeanlegget har tatt mesteparten av tiden.

I november ble infrastrukturen i det elektriske anlegget i garasjen oppgradert og klargjort for montering av el-billadere. El-bil ladere ble installert til de som ønsket lader. Ladeboksen er av type Zaptec Pro. Alt arbeidet ble utført av Seko Elektro AS. Viken fylkeskommune bidro med kr. 46.000 (ca. 28% av den totale kostnaden) i støtte til infrastrukturen,

Vi har innhentet 3 tilbud på drenering av garasjelegget. Det har vært og er fortsatt usikkert om hva som må gjøres for at problemet med lekkasjen skal løses. Millab Consult AS bistår nå oss i arbeidet med å vurdere tilbudene og de har også deltatt på befaring med en entreprenør.

Millab Consult AS innhenter også tilbud på reparasjon av garasjetaket innvendig, og vi håper å kunne sette i gang med dette i sommer. Når taket er reparert, vil vi skifte ut belysningen i taket med led-lys.

Annet planlagt vedlikehold i år er å vaske tak og rense takrenner på alle bygninger samt sjekke og eventuelt reparere løse/defekte takstein og takrenner som lekker.

Power Clean AS renses i oktober ventilasjon og avløp i leilighetene. Styret har inntrykk at de fleste var fornøyde med at det ble tatt felles vedlikehold av ventilasjon og avløp.

Gjerdet på garasjelegget ble beiset i sommer på dugnad.

Nordre Follo kommune har utstedt ferdigattest av leiligheter, boder og garasjelegger etter søknad fra Follohus AS.

Facilitec AS (tidligere TBB Eiendomsdrift AS) har hatt oppdraget med snøbrøyting og strøing.

H. Fjeldstad har utført klipp av plen og busker.

Windsor har utført årlig kontroll og service av garasjeporten.

Sommerfesten og tenning av julegrana 1. søndag i advent ble avlyst på grunn av covid-19.

Sameiet har forsikret bygningsmassen i Tryg Forsikring.

Ecit Ski AS førte regnskapet fra til 31.08.2021. OBOS overtok som forretningsfører fra 1.1.2021. Vi har også flyttet alle innskudd til OBOS- banken. Vi har innfridd lånet i Handelsbanken, og er per i dag gjeldfrie.

Moltzau Revisjon AS har utført revisjon.

Styret har bestått av:

Leder: Marianne Nilsen

Sekretær: Bjørge Brække

Kasserer: Hilde Engh Juul

Styremedlem: Reidun Høghjelle

Varamedlem: Torild E Havnås Valheim (ikke møtepliktig)

Valgkomité: Inger Ingberg Amundsen og Daniela Bravo

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 107 118,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Viken samt salg av portåpnere og andre inntekter som er krevd inn fra ECIT.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 944 492,-.

Resultat

Årets resultat på kr 163 271,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 251 071,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000,- til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På bakgrunn av de høye strømprisene på slutten av året ser vi at budsjettet for 2022 kan være satt noe for lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettetert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerkelunden Sameie.

Lån

Bjerkelunden Sameie har ikke lån. Dette ble nedbetalt i sin helhet i 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Bjerkelunden Sameie

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjerkelunden Sameie som viser et overskudd på kr 163 271,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at sameiet 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Vestby, 4. mars 2022

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 051 008	1 032 471	1 068 228	1 082 000
Ladepunkt		1 002	0	0	0
Andre inntekter	3	55 108	0	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 107 118	1 032 471	1 083 228	1 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 456	-8 069	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-65 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 750	-13 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-70 282	-35 529	-50 000	-70 500
Konsulenthonorar	7	-14 420	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-286 344	-293 606	-700 000	-840 000
Forsikringer		-125 730	-105 927	-110 000	-132 000
Energi/fyring		-38 890	-25 730	-37 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 448	-188 205	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	9	-110 921	-104 195	-122 000	-115 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-944 492	-837 011	-1 317 575	-1 497 575
DRIFTSRESULTAT		162 626	195 460	-234 347	-415 575
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 419	468	0	0
Finanskostnader	11	-774	-7 089	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		645	-6 621	0	0
ÅRSRESULTAT		163 271	188 839	-234 347	-415 575
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		163 271	188 839		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		676	7 905
Forskuddsbetalte kostnader		79 682	72 492
Andre kortsiktige fordringer	12	27 659	0
Driftskonto OBOS-banken		651 271	0
Sparekonto OBOS-banken II		600 018	0
Innestående i andre banker		0	1 213 554
SUM OMLØPSMIDLER		1 359 307	1 293 951
SUM EIENDELER		1 359 307	1 293 951
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 251 070	1 087 799
SUM EGENKAPITAL		1 251 070	1 087 799
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		0	93 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	93 300
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 136	0
Leverandørgjeld		59 100	112 851
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 236	112 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 359 307	1 293 951
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 21.02.2022			
Styret i Bjerkelunden Sameie			
Marianne Nilsen /s/	Bjørge Brekke /s/	Reidun Høghjelle /s/	
Hilde Engh Juul /s/			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Innkrevning av fellekostnader fra tidligere forretningsfører Ecit Ski AS	780 408
Felleskostnader brøk	143 268
Felleskostnader likt	127 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 051 008

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter krevd inn av Ecit Ski AS	8 400
Portåpner	708
Tilskudd fra Viken	46 000
SUM ANDRE INNETEKTER	55 108

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Andre personalkostnader	-881
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 456

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Ecit Ski AS	-12 659
Tripletex AS	-1 761
SUM KONSULENTHONORAR	-14 420

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 295
Drift/vedlikehold VVS	-56 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-286 344

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-850
Snørydding	-57 254
Gressklipping	-39 996
Kontor- og datarekvisita	-2 408
Andre kontorkostnader	-4 461
Bank- og kortgebyr	-5 261
Velferdskostnader	-692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 921

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	377
Renter bank	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 041
SUM FINANSINTEKTER	1 419

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-6
Andre rentekostnader	-768
SUM FINANSKOSTNADER	-774

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge365 for desember 2021	659
-----------------------------	-----

Follohus	27 000
----------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 659
---	---------------

5. Innkomne forslag

A) Postkasser

Montere like postkasser. Sette ned en arbeidsgruppe som kan legge frem en gjennomføring som godkjennes av styret.

Forslag til vedtak: En arbeidsgruppe legger frem et forslag til styret før det monteres like postkasser.

B) Nye husordensregler

Se vedlegg 1 med forslag til nye husordensregler.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres.

C) Skifte av revisor

Bytte revisor til Alpha Revisjon.

Forslag til vedtak: Bytte revisor til Alpha Revisjon.

D) Søke bruksendring fra sportsbod til oppholdsrom

Styret har fått tips om at det kan lønne seg å søke bruksendring av sportsboden til oppholdsrom. Sportsboden er det rommet med direkte utgang til svalgangen som i de fleste leiligheter i dag benyttes som ekstra soverom, gjesterom, kontor etc.

Sportsboden er byggeregistrert som bod og inngår per i dag ikke i enhetenes primærrom.

Ved en bruksendring fra sportsbod til oppholdsrom vil enhetenes primærrom øke og rommet godkjennes som oppholdsrom.

Prisvurderingen og markedsverdien på leilighetene vil sannsynligvis stige hvis en kan øke sin enhet med et godkjent oppholdsrom (2-roms vil da bli 3-roms, 3-roms vil bli 4-roms). Med de strenge krav til opplysninger ved salg av bolig som ble innført 1.1.2022 kan det være betydningsfullt i forhold til et evt. salg å kunne markedsføre og få «treff» på et ekstra rom.

Vi har undersøkt med Nordre Follo kommune, og det vil lønne seg økonomisk å søke en felles bruksendring for alle leilighetene:

- Per enhet hvis det søkes enkeltvis: kr 13 500.

- Per enhet hvis vi søker felles per bygg/rekke ca. kr 2500 + utgifter til et ansvarlig foretak som står for søknaden.

Ved en felles omregulering må vi engasjere en ansvarlig søker. OBOS kan utføre arbeidet (faktureres etter medgått tid).

Hver og en leilighet betaler selv for omreguleringen (dvs.går ikke gjennom felleskostnadene).

Forslag til vedtak: Styret setter i gang med søknad om å regulere om sportsbod til oppholdsrom.

E) Søppelløsning

Follo Ren har vært på befaring og godkjent plassen der vi har plassert de fleste av søppeldunkene i dag til nedgravde avfallsbrønner.

For 36 boenheter er det behov for følgende kapasitet:

- 1 x 5m² til restavfall (tømmes hver uke)
- 1 x 5m² til papp/papir (tømmes hver 14. dag)

Nedgravde avfallsbrønner er plassbesparende, mer brannsikre enn tradisjonelle avfallsdunker, universell utformet (tilpasset funksjonshemmede), mindre lukt, kan monteres med adgangskontroll for å hindre misbruk og estetisk finere

Økonomi:

Helt nedgravde brønner koster ca 120.000 per brønn ferdig gravd ned og semi-nedgravde koster ca 60.000 per brønn ferdig gravd ned. Dette er priser fått fra Follo Ren. Hvis avfallsbrønner graves ned samtidig med at det dreneres vil investeringskostnaden bli redusert da entreprenør allerede har maskiner på plass og graver opp området når de legger dren.

Follo Ren gir støtte på kr 10.000 per brønn etter ferdigstillelse. I tillegg vil hver boenhet få 20% rabatt på renovasjonsgebyret. Vi har i dag 30% rabatt på renovasjonsgebyret (renovasjon nabodeling).

Les mer om nedgravde avfallsbrønner på <https://folloren.no/hjemme/felles-avfallsbeholder/avfallsbeholdere-borettslag-sameie/>

Årsmøtet stemmer først for /mot ny søppelløsning. Dersom det blir flertall for ny søppelløsning stemmer det over følgende alternativ:

1. Helt nedgravde brønner
2. Semi nedgravde brønner.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar ny søppelløsning. (Det stemmes over helt eller delvis nedgravde brønner).

6. Valg av tillitsvalgte

Hilde Engh Juul (styremedlem) og Torild Elisabeth Valheim (varamedlem) ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomitèens forslag til nye tillitsvalgte:

- A) Styreleder: Marianne Nilsen, ønsker 1 år
- B) Styremedlem: Trond Antonsen
- C) Varamedlem: Stig Erik Liverød
- D) Valgkomite: Inger M. Ingberg Amundsen og Daniela Bravo

Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass **til** personer som ikke bor i Bjerkelunden sameie.

Nøkler/skilt

Skilt og nøkler bestilles av hver enkelt beboer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 2648123. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlegg 1

HUSORDENSREGLER – Bjerkelunden Sameie

GENERELT

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

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

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

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

1. Ro og orden

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

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

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

2. Dyrehold

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

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

Kattehold er ikke tillatt i sameiet.

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

3. Regler for balkong/terrasse

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

4. Fellesareal

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

Sykler skal oppbevares i sykkel-boden.

5. Bilkjøring/parkering/bilhold

Bilkjøring

Det er satt av parkering for biler i garasjen og på gjesteparkeringen. Kjøring og parkering på internveier er ikke tillatt bortsett fra nødvendig nyttekjøring (kortvarig av- og pålessing/påstigning). Det er ikke tillatt å kjøre til inngangspartiene etter kl. 23:00 (unntak er syke- og handikaptransport).

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

Garasjeanlegget

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

Garasjeanlegget er kun tenkt som parkeringsplass for biler og er ikke egnet for en utstrakt "mekanikervirksomhet", vask av biler eller for oppbevaring av skrot. Det har vært tyveri av bildekk i garasjen. Eierne bør vurdere å

benytte seg av dekkhotell, eller oppbevare dekk i bodene. I en garasje hvor mange har adgang er det å anbefale at man ikke oppbevarer verdier.

Utleie av parkeringsplasser

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

Vask av biler

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

6. Bruk av bolig

Eierne skal sørge for

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

7. Framleie

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

8. Sjøppel/renovasjon

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

9. Brudd på ordensregler:

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

2385 Bjerkelunden Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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