

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.01.2025.

Boligselskap: 200 Bjerke Borettslag
Organisasjonsnr: 948.183.382
Andelseier: Anne Marie Sæther (bo)
Leieobjektnr: 230
Adresse: Refstadsvingen 1, 0589 OSLO
Andelsnummer: 64
Borettsinnskudd: kr 7.900,—
Hjemmeside: <https://vibbo.no/bjerke>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 2984956.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 15% og trappevask med 23% fra 01.01.24.
- Parkering følger leilighet: Nei. NB ! Ved salg av leilighet må parkeringsplass sies separat opp til styret i Borettslaget.
- Styret har kontor i Refstadsvingen 17 med kontortid hver onsdag mellom kl. 18.00 og kl. 20.00. Postkasse er satt opp på garasjen ved Refstadsvingen 7.
- Boligselskapets hjemmeside: <https://vibbo.no/bjerke>
- Nøkkel/skiltbestilling: Nøkler kan kjøpes av styret i kontortiden. Skilt kan bestilles hos styret i kontortiden.
- Fellesvaskeri i hvert bygg. Kort kan kjøpes av styret i kontortiden hver onsdag.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11498722	A	38.581.644,-	12 år 5 md.	2		Flyt	4,68%
* OBOS01-98207930296	A	70.026.553,-	20 år 2 md.	12		Flyt	5,45%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.010,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.825,-
Trappevask	185,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
182,-		13.106,-	21.406,-	314.521,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-11498722	107.792,-	964,-
* OBOS01-98207930296	194.883,-	1.332,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 303.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf. 22 86 57 03 ev. pr. e-post: helga.solheim@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joakim Embret Holtsmark Refstadsvingen 5, 589 OSLO, e-post: joahol15@hotmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslagets medlemmer borettslagets medlemsrett til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Bjerke borettslag org nr 948183382.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, 13.05.2013 og 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjerke borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

(1) 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer: 948183382

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Årvoll Skole, samlingssal D05, underetg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

Forslag til vedtak:

Helga Solheim velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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 digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges rådgiver Helga Solheim. Kjersti Kellner velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for 2023/2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Det har kommet inn et forslag fra en andelseier om å redusere styrehonoraret til kr 430 000. Se saksfremstilling/ begrunnelse vedlagt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

✓ Vedtatt. 32 stemmer for.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Torgny Seland: Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000.

✗ Ikke vedtatt.

7. Sette opp et gjerde mot Refstadveien

Styret gis fullmakt til å sette opp et gjerde mot Refstadveien.

Grunnet den planlagt utbyggingen i Refstadveien 102 (tidligere Coop-bygget) har flere beboere bedt om at det settes opp et gjerde mot Refstadveien.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sette opp et gjerde.

Styret ønsker ikke å investere i et gjerde før det er nødvendig, nærmere fullførelse av blokken. Men ved å gi styret fullmakt allerede nå vil styret kunne handle raskt.

Styret har fått noen enkle tilbud på et netting gjerde som kan settes opp uten godkjenning fra kommunen. Det er forventet en kostnad på rundt 300 000,-. Dette inkluderer også beplantning for å skjerme vårt fellesområde ytterligere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling gir fullmakt til styret å sette opp et gjerde mot Refstadveien 102 når styret vurderer det mest hensiktsmessig. Styret skal først gå i dialog med Pilar, Stor Oslo Eiendom.

✓ Vedtatt. 37 stemmer for.

8. Støyskjerm langs Riksvei 4.

Styret gis fullmakt til å gi Statens Vegvesen rett til å sette opp støyskjerm langs Riksvei 4.

Statens Vegvesen tok kontakt med styret i høst 2023 om å sette opp en støyskjerm mot riksvei 4. Støyskjermen dekkes i sin helhet av det offentlige, og borettslaget vil ikke ha noen utgifter til prosjektet. Støyskjermen vil bygges langs beplantning mellom parkering og riksveien. Den forventes å bli 3 - 3,5 meter høy og bygges i et treverk lignende eksisterende støyskjermer i nærheten.

Styret har ikke fullmakt til å gi Statens Vegvesen bruksrett på felles tomt. Saken må derfor godkjennes på generalforsamling.

Statens Vegvesen har informert at det kan forventes bortfall av parkeringsplasser i utbyggingsperioden planlagt høsten 2024. Styret vil forsøke å finne alternative plasser i perioden. Det forventes også at beplantning vil bli skadet, men dette skal bli utbedret etter fullført prosjekt.

Forslag til vedtak:

Styret gis fyllmakt til å gi bruksrett på område mellom parkering og riksveien til Statens Vegvesen for å sette opp støyvegg.

✓ Vedtatt. 38 stemmer for forslaget, 3 stemmer mot.

9. Felles arealer omgjøres til ekstra bodplass for leie til beboere

Borettslaget har i dag flere kjellerrom som står ubenyttet. Styret ønsker å kunne bruke disse for beboernes beste. Styret ser på flere muligheter for å gjøre rommene tilgjengelig som ekstra bodplass som kan leies av beboere. Styret har også undersøkt muligheten å lage et «dekk-hotell» for beboere som kan leie plass.

Styret ser det hensiktsmessig å utnytte areal i borettslaget for de som behøver det.

Forslag til vedtak:

Det åpnes for at styret kan benytte tomt kjellerareal å lage ekstra bodplass tilgjengelig for leie av beboere.

✓ Vedtatt. 35 stemmer for, 2 stemmer mot.

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år og 4 varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Martin Hegnes

Liza Marie Storm Lysaker

Følgende stilte til valg:

Bjørn Martin Hegnes

Liza Marie Storm Lysaker

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Frank Einarsen

Følgende stilte til valg:
Frank Einarsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Sareussen Nygaard

Erik Andreas Rastad

Simen Auran Sjølyst

Ammar Sajjad Zainee

Følgende stilte til valg:

Martin Sareussen Nygaard

Erik Andreas Rastad

Simen Auran Sjølyst

Ammar Sajjad Zainee

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Embret Holtmark

Følgende stilte til valg:

Joakim Embret Holtmark

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Liza Marie Storm Lysaker

Følgende stilte til valg:

Liza Marie Storm Lysaker

12. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Toril Bjerkholt

Marita Ramstad Boug

Merete Vestli

Følgende stilte til valg:

Liv Toril Bjerkholt

Marita Ramstad Boug

Merete Vestli

HUSORDENSREGLER

for

Bjerke Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 24.04.95, m/endringer den 14.05.98, 11.05.00, 10.05.07, 05.05.08, 11.05.09, 10.05.12, 13.05.13, 19.05.15., 01.06.17., 24.05.18 og 26.04.23.

VELKOMMEN TIL BJERKE BORETTSLAG

Bjerke Borettslag består av 5 høyblokker à 12 etasjer og en langblokk med 4 etasjer med til sammen 304 leiligheter. Området ligger mellom Trondheimsveien, Refstadsvingen og Refstadveien. Til borettslaget hører 37 mål tomt med store grøntanlegg med ulike former for beplantning. De store grønne lungene mellom blokkene våre er flittig benyttet av andelseierne. Her må vi alle sammen passe på og ta vare på vår felles eiendom.

Vi bor i lag. Vi har naboer på alle kanter. Det er viktig at vi alle gjør vårt beste for å ha det trivelig, blant annet følge husordensreglene. De er laget slik at alt skal fungere til vårt alles beste i vårt lille samfunn her på Bjerke. Husordensreglene er en viktig rettesnor og bør inngå som en naturlig del av beboernes hverdag til beste for alle.

Styret vil oppfordre alle andelseierne og de som bor på fremleie, til å snakke med hverandre hvis problemer skulle oppstå. Det er bedre å ta det onde ved roten enn å irritere seg, Snakk med dine naboer slik at vi kan ha et godt bomiljø.

Styret ivaretar alle andelseieres interesser. Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret, så skal vi i fellesskap løse eventuelle saker på en best mulig måte.

Styret kan kontaktes på e-post: bjerke@borettslag.obos.no.
Vaktmester kan kontaktes på telefon 924 46 488.

Styrerommets åpningstid er onsdager fra kl. 18:00 – 20:00. Du finner styrerommet i Refstadsvingen 17.

INNHold

- § 1 Borettslaget
- § 2 Gangveier, plener og beplantning
- § 3 Kjeller, felles trapperom, loft og ganger
- § 4 Sjøppel
- § 5 Vask og renhold av trapper og ganger
- § 6 Vaskeri, tørke- og bankeplasser
- § 7 Lufting
- § 8 Ro og orden
- § 9 Dyrehold
- §10 Bad, WC og vannledninger
- §11 Fremleie av leiligheten
- §12 Felles ansvar
- §13 Husbråk
- §14 Vaktmesteren
- §15 Styret
- §16 Parkeringsplasser
- §17 Fellesantenneanlegget, markiser mm
- §18 Ventilasjonsanlegget
- §19 Brannalarmanlegg

§ 1

BORETTSLAGET

Bjerke Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - IKKE OBOS - eier blokkene og tomten. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det aller beste.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at BESTEMMELSENE i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter - den skal også sikre den enkelte andelseier RO, ORDEN OG HYGGE I HJEMMET.

§ 2

GANGVEIER, PLENER OG BEPLANTNING

Fellesområdet, dvs. alt utenfor bygningskroppen, er felles eiendom og bruksområde i den grad det ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles. Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt, og alle beboere må bidra med å holde dette i stand og påse at det ikke brukes på en slik måte at det skades.

Disse blir vedlikeholdt av vaktmesteren. Andelseieren kan også gjøre en egen innsats. De må følge henvisninger fra styret og vaktmesteren.

Et pent, ryddig og godt vedlikeholdt grøntanlegg er til glede for oss alle.

Sykling på plenene samt all ferdsel i blomsterbedene er forbudt. Ballspill skal foregå på ballplassen.

§ 3

KJELLER, FELLES TRAPPEROM, LOFT OG GANGER

Det er ikke tillatt å hensette barnevogner, ski, kjelker, sykler m.m. i fellesarealene, dvs. ganger og trapper. Slikt utstyr kan settes i fellesrom i kjeller, som er beregnet for dette.

Lagring av møbler og andre gjenstander er ikke tillatt i fellesarealene, hverken kjeller, loft eller ganger. Unntak kan gjøres etter avtale med vaktmester.

Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.

Inngangsdørene og loft- og kjellerdører skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lysene er slukket.

Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loftet.

RØYKING I HEISENE OG VASKERIENE ER STRENGT FORBUDT.

I kjeller eller på loftet er det **ABSOLUTT FORBUDT** å benytte eller lagre brennbare eller illeluktende væsker. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer og maskiner av et hvert slag.

DET ER IKKE TILLATT Å HA NOE MOTORKJØRETØY STÅENDE "I VINTEROPPLAG" verken i kjeller eller loft.

§ 4

SØPPEL

Husholdningsavfall **MÅ PAKKES FORSVARLIG INN FØR DET KASTES I SØPPELKASSENE.** Der det fremdeles finnes søppelnedkast er det særlig viktig at søppelet pakkes godt inn. Overtredelse vil medføre at helserådet ved bydelsoverlegen vil stenge nedkastene.

Aske eller andre brennbare ting, likeså flasker må aldri hverken kastes i nedkast eller søppelcontainere.

Papp/papiravfall skal kastes i papircontainer. Glass- og metallavfall kastes i container mellom Refstadsvingen 3 og 5. Spesialavfall (maling, batterier og kjemiske væsker) skal kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87.

Vi oppfordrer alle våre beboere til å kildesortere husholdningsavfallet i tråd med retningslinjene fra Renovasjonsetaten.

Det er ikke tillatt å sette fra seg skrot utenfor containerne og ved inngangene til blokkene.

Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved hensetting av avfall/ting i fellesarealer inne og ute, utenfor containere, m.v., kan pålegges gebyr fastsatt av styret samt å betale andre ekstrakostnader forbundet med dette.

§ 5

VASK OG RENHOLD AV TRAPPER OG GANGER

Vask og renhold av trapper og ganger utføres av borettslagets renholder.

Det er forbudt å sette fra seg skotøy utenfor leilighetene. Skopuss må ikke finne sted i gangen. Det er også forbudt å sette fra seg søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene og i trappeoppganger.

Vennligst benytt søppelcontainerne.

§ 6

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

For bruk av vaskeriene gjelder de vedtatte retningslinjer.

TØRKEPLASSENE MÅ IKKE BRUKES PÅ SØN- OG HELLIGDAGER.

DET ER IKKE TILLATT Å VASKE ELLER TØRKE TØY SOM TILHØRER ANDRE ENN BORETTSLAGETS BEBOERE.

Vi presiserer at vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

Ved feil på maskiner i vaskeriene, kontakt vaktmesteren så snart som mulig.

§ 7

LUFTING

Utendørs tørk av vasketøy kan skje på vanlige hverdager, lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 16.00 når det er synlig for naboer.

Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er strengt forbudt.

Takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde så pass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

§ 8

RO OG ORDEN

Det kan være normal støy og bruk i følgende tidsrom:

06:00 - 22:00 mandag – torsdag

06:00 – 00:00 fredag

10:00 – 00:00 lørdag

Utenfor disse tidspunktene skal det være generell ro.

Søndager og andre offentlige helligdager skal det være generell ro i borettslaget.

Støyende arbeid og vedlikehold.
Kun tillatt i følgende tidsrom:
08:00 – 20:00 mandag til fredag
10:00 – 16:00 lørdager

Svært støyende arbeid og vedlikehold, som boring, sliping eller lignende er kun tillatt i følgende tidsrom:
09:00 – 17:00 mandag – fredag
12:00 – 14:00 lørdag

Dersom en planlegger virksomhet (herunder oppussing, fester eller lignende) som forventes å medføre mer støy enn vanlig **SKAL** naboer varsles om dette på forhånd med estimert tidsrom støyet vil pågå og nødvendig kontaktinformasjon. Dette kan varsles på Vibbo eller fysisk oppslag i oppgang.

Musikkøvelser som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt før 09:00 og etter 18:00 mandag til fredag, 10:00 – 16:00 lørdag.
På søndager og helligdager er slik virksomhet ikke tillatt.

§ 9 DYREHOLD

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekskrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller salg av boretten.

Det er ikke tillatt å holde katt med unntak av en rendyrket innekatt, erklæring om dyrehold i borettslaget må undertegnes.

Katt i pensjon er ikke tillatt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Ved tvil kontaktes styret før anskaffelse.

§ 10 BAD, WC OG VANNLEDNINGER

I toalettet må en ikke kaste avispapir, filler og lignende som kan medføre tilstopping av avløpsrørene. DET MÅ KUN BRUKES TOALETTPAPIR.

Skru aldri vannkranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge vannkranene slik at vannskader kan unngås.

Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder mm kan tette avløpet med fare for vannskader. Slike skader dekkes ikke av noen forsikring.

Hvis badekaret skal fjernes og erstattes med dusj, må andelseieren være klar over

følgende: Andelseieren selv er ansvarlig for at arbeidet blir utført av autorisert fagmann, og at badegulvet blir behandlet og isolert på en slik måte at det aldri er fare for lekkasje til naboer i underliggende leiligheter. Slike lekkasjer dekkes ikke av noen forsikring. Enhver andelseier er ansvarlig for at badet er tett.

Det er ikke tillatt å installere oppvaskmaskiner og vaskemaskiner på varmtvannet.

Det skal kun kobles på kaldtvann av autorisert rørlegger.

§ 11

FREMLEIE AV LEILIGHETEN

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. INGEN MÅ FLYTTE INN FØR SLIK GODKJENNELSE FORELIGGER.

Andelseier som har behov for overlating av bruk (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for de skader og ulemper som borettslaget og de andre andelseierne måtte få ved hans overlating av bruk.

§ 12

FELLES ANSVAR

Vi må alle, barn, ungdom og voksne her i borettslaget påse at det ikke lekes i oppgangene, og at kreative unge eller eldre ikke skriver, "tagger" eller riper på veggene i oppgangene.

Vi må alle samarbeide om et trivelig, rent og innbydende borettslag.

§ 13

HUSBRÅK

Husbråk eller annen uro betraktes som en privat sak. Eventuelle fornærmede/forulempede bes tilkalle politiet.
(Styret registrerer bare skriftlige klager).

§ 14

VAKTMESTEREN

Vaktmesteren skal følge sin instruks og har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og om nødvendig melde forsømmelser til styret.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelsen av sitt arbeide og plikter.

Vaktmesterens arbeidsgiver er til en hver tid det sittende styrets leder.

§ 15 STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til andelseierne skal betraktes på samme vis som husordens bestemmelser. Navneskilt for ringeklokker og postkasser bestilles hos styret.

HUSORDENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV HUSLEIEKONTRAKTEN, OG VED GJENTATTE BRUDD PÅ DISSE KAN EN ANDELSEIER FÅ SALGSPÅLEGG.

§ 16 PARKERINGSPLASSER

Borettslaget har 100 parkeringsplasser. Det er utarbeidet retningslinjer for tildeling av disse. Henvendelser vedrørende parkeringsplassene kan rettes til styret.

§ 17 FELLESANTENNEANLEGGET, MARKISER MM

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere, og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Parabolantennen skal ikke være synlig for naboer eller hindre rømningsveien gjennom verandaen.

Parabol/antenner, markiser, skilter eller lignende kan ikke settes opp uten at det foreligger godkjenning fra styret.

§ 18 VENTILASJONSANLEGGET

Blokkene er utstyrt med mekanisk avtrekkssystem som suger gammel luft ut gjennom ventiler til felles rør og opp til taket på blokken. Avtrekksventilene er plassert på bad/toalett og kjøkken. For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr. år.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bla spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfettet representerer brannfare. Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt.

§ 19

BRANNALARMANLEGG

Uønsket alarm som fører til utrykning fra Brann- og redningsetaten belastes den enkelte beboer.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontraktens innhold angående beboernes plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, framleie og om veggdyrkontroll.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 200

Bjerke Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerke 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:

8. april 2024 kl. 18:00, Årvoll Skole, samlingssal D05, underetg.

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 styrehonorar for 2023/2024
7. Sette opp et gjerde mot Refstadveien
8. Støyskjerm langs Riksvei 4.
9. Felles arealer omgjøres til ekstra bodplass for leie til beboere
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjerke 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.

Forslag til vedtak

Helga Solheim velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

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. 0200 - årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Det har kommet inn et forslag fra en andelseier om å redusere styrehonoraret til kr 430 000. Se saksfremstilling/ begrunnelse vedlagt.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra Torgny Seland: Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000.

Vedlegg

2. Sak 6 - sak om styrehonorar fra Torgny Seland.pdf

Sak 7

Sette opp et gjerde mot Refstadveien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gis fullmakt til å sette opp et gjerde mot Refstadveien.

Grunnet den planlagt utbyggingen i Refstadveien 102 (tidligere Coop-bygget) har flere beboere bedt om at det settes opp et gjerde mot Refstadveien.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sette opp et gjerde.

Styret ønsker ikke å investere i et gjerde før det er nødvendig, nærmere fullførelse av blokken. Men ved å gi styret fullmakt allerede nå vil styret kunne handle raskt.

Styret har fått noen enkle tilbud på et netting gjerde som kan settes opp uten godkjenning fra kommunen. Det er forventet en kostnad på rundt 300 000,-. Dette inkluderer også beplantning for å skjerme vårt fellesområde ytterligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamling gir fullmakt til styret å sette opp et gjerde mot Refstadveien 102 når styret vurderer det mest hensiktsmessig.

Sak 8

Støyskjerm langs Riksvei 4.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret gis fullmakt til å gi Statens Vegvesen rett til å sette opp støyskjerm langs Riksvei 4.

Statens Vegvesen tok kontakt med styret i høst 2023 om å sette opp en støyskjerm mot riksvei 4. Støyskjermen dekkes i sin helhet av det offentlige, og borettslaget vil ikke ha noen utgifter til prosjektet.

Støyskjermen vil bygges langs beplantning mellom parkering og riksveien. Den forventes å bli 3 - 3,5 meter høy og bygges i et treverk lignende eksisterende støyskjermer i nærheten.

Styret har ikke fullmakt til å gi Statens Vegvesen bruksrett på felles tomt. Saken må derfor godkjennes på generalforsamling.

Statens Vegvesen har informert at det kan forventes bortfall av parkeringsplasser i utbyggingsperioden planlagt høsten 2024. Styret vil forsøke å finne alternative plasser i perioden.

Det forventes også at beplantning vil bli skadet, men dette skal bli utbedret etter fullført prosjekt.

Forslag til vedtak

Styret gis fyllmakt til å gi bruksrett på område mellom parkering og riksveien til Statens Vegvesen for å sette opp støyvegg.

Sak 9

Felles arealer omgjøres til ekstra bodplass for leie til beboere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag flere kjellerrom som står ubenyttet. Styret ønsker å kunne bruke disse for beboernes beste. Styret ser på flere muligheter for å gjøre rommene tilgjengelig som ekstra bodplass som kan leies av beboere. Styret har også undersøkt muligheten å lage et «dekk-hotell» for beboere som kan leie plass.

Styret ser det hensiktsmessig å utnytte areal i borettslaget for de som behøver det.

Forslag til vedtak

Det åpnes for at styret kan benytte tomt kjellerareal å lage ekstra bodplass tilgjengelig for leie av beboere.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år og 4 varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Bjørn Martin Hegnes
- Liza Marie Storm Lysaker

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Frank Einarsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ammar Sajjad Zainee

- Erik Andreas Rastad
 - Martin Sareussen Nygaard
 - Simen Auran Sjølyst
-

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Joakim Embret Holtmark

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liza Marie Storm Lysaker
-

Sak 12

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Liv Toril Bjerkholt
 - Marita Ramstad Boug
 - Merete Vestli
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joakim Embret Holtsmark	Refstadsvingen 5
Nestleder	Liza Marie Storm Lysaker	Refstadsvingen 13
Styremedlem	Frank Einarsen	Refstadsvingen 3
Styremedlem	Yishiow Lin	Refstadsvingen 5
Styremedlem	Håvard Nord Mjømen	Refstadsvingen 3
Varamedlem	Bjørn Martin Hegnes	Refstadsvingen 1
Varamedlem	Martin Sareussen Nygaard	Refstadsvingen 23
Varamedlem	Tahir Sohail Sheikh	Refstadsvingen 13
Varamedlem	Jørn Styrkestad	Økernveien 246 B
Varamedlem	Ammar Sajjad Zainee	Refstadsvingen 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Joakim Embret Holtsmark	Refstadsvingen 5
Varadelegert	
Liza Marie Storm Lysaker	Refstadsvingen 13

Valgkomiteen

Liv Toril Bjerkholt	Refstadsvingen 3
Anette Sandvær	Refstadsvingen 7
Merete Vestli	Refstadsvingen 7

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjerke Borettslag

Borettslaget består av 303 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bjerke Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948183382, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
85 173, 175, 180

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten ble kjøpt i 1986.

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. Bjerke Borettslag har 1 ansatt vaktmester, og to timesansatt vaktmestere. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden:

Styret har siden forrige periode gjennomført 14 møter, 18 befaringer med leverandører, skrevet to uttalelser, gjennomført dugnad og holdt styrerommet åpent hver onsdag med unntak av 17.mai.

Det er i perioden gjennomført kontroll og bytte av alle brannslukningsapparat i borettslaget, fullført digitalisering av parkeringssystemet, utbedret rekkverk utenfor Refstadsvingen 3 og 5, skiftet alle lyspærer i fellesområder til energieffektive og startet opp arbeid med støyvegg i samarbeid med Statens Vegvesen.

Fremtidige planer:

Styret planlegger for å utbedre søppelhåndteringen i borettslaget fra containere til nedgravde sjakter. Styret vil fortsette arbeidet i forbindelse med støyveggen i tillegg til å utrede gjerdemuligheter mot Refstadveien.

Borettslaget er godt vedlikeholdt og styret ser ingen nødvendighet for store vedlikeholdsprosjekter de nærmeste 3 årene.

Det er store planer i nærområdet, og derfor følger styret nøye med og leser lokale planforslag og vil fortsette med uttalelser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold ble noe høyere enn budsjettet grunnet større vedlikehold på fjernvarmesystemet.

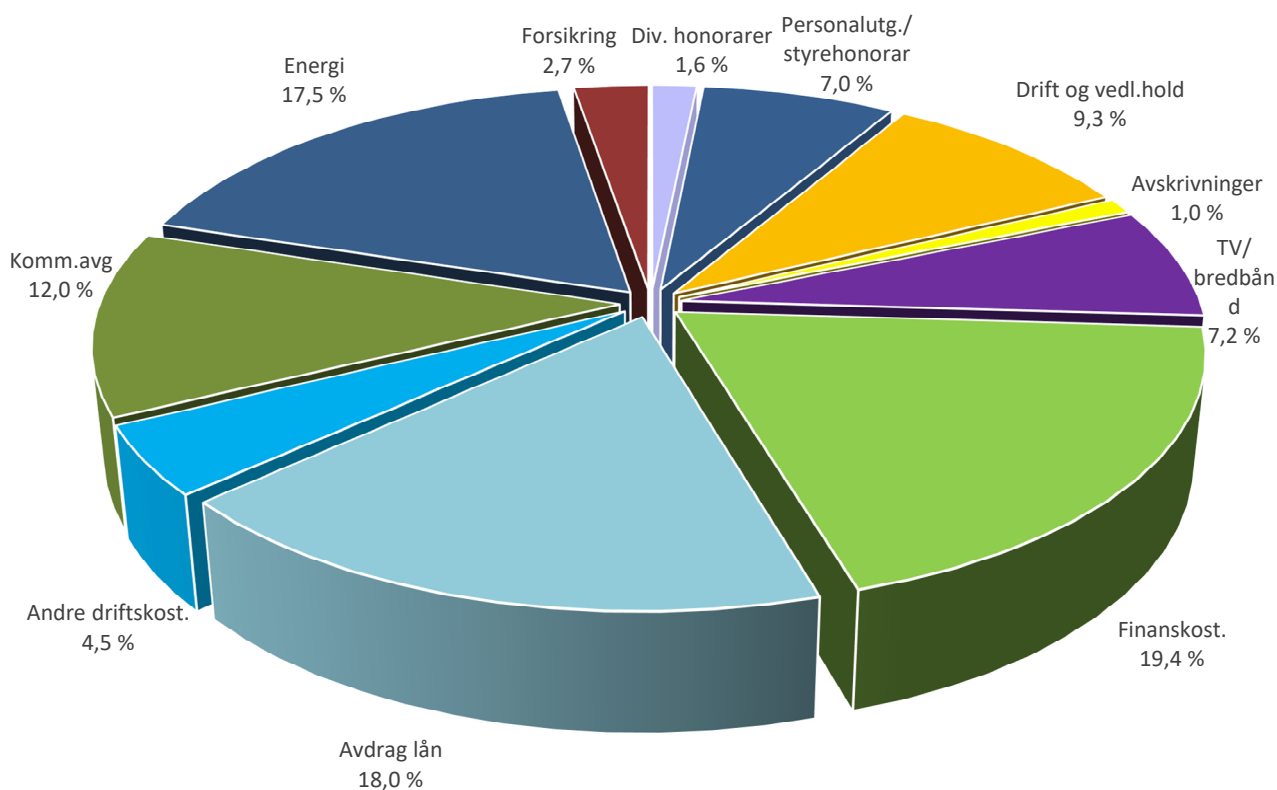
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket 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 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 800 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget har 1 lån i Husbanken, flytende rente, løpetid til 2037.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken, flytende rente, løpetid til 2045.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjerke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerke Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 056 102	-2 798 374	2 056 102	865 287
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 199 900	-4 354 109	4 967 600	4 532 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	231 933	187 434	75 000	75 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-297 500	-1 257 858	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	15 324 771	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 322 036	-5 044 612	-4 909 000	-4 224 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 112	-1 150	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 190 815	4 854 476	133 600	383 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		865 287	2 056 102	2 189 702	1 248 687

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 496 774	4 078 251
Kortsiktig gjeld	-2 631 487	-2 022 149
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	865 287	2 056 102

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 763 150	19 647 935	22 763 000	26 275 000
Andre inntekter	3	184 390	461 291	155 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 947 540	20 109 226	22 918 000	26 435 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 199 421	-1 112 664	-1 100 000	-1 158 000
Styrehonorar	5	-480 000	-450 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-231 933	-187 434	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-16 750	-18 500	-19 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-285 675	-274 160	-282 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-84 760	-33 109	-96 000	-96 000
Kontingenter		-60 600	-60 600	-60 600	-60 600
Drift og vedlikehold	8	-2 228 346	-9 890 959	-1 800 000	-1 800 000
Forsikringer		-648 654	-626 124	-690 000	-713 000
Kommunale avgifter	9	-2 887 025	-2 418 597	-2 898 800	-3 347 000
Energi/fyring	10	-4 207 819	-4 640 573	-4 420 000	-4 420 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 722 976	-1 476 254	-1 500 000	-1 850 000
Andre driftskostnader	11	-1 088 057	-1 011 748	-1 200 000	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 142 017	-22 200 721	-14 621 400	-15 573 600

DRIFTSRESULTAT		7 805 523	-2 091 495	8 296 600	10 861 400
-----------------------	--	------------------	-------------------	------------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 084	27 752	25 000	0
Finanskostnader	13	-4 670 707	-2 290 366	-3 354 000	-6 329 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 605 623	-2 262 614	-3 329 000	-6 329 000

ÅRSRESULTAT		3 199 900	-4 354 109	4 967 600	4 532 400
--------------------	--	------------------	-------------------	------------------	------------------

Overføringer:

Udekket tap 0 -4 354 109

Reduksjon udekket tap 3 199 900 0

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	45 333 388	45 333 388
Tomt		1 571 466	1 571 466
Andre varige driftsmidler	15	1 398 599	1 333 032
Miljøbankkonto, øremerket		216 129	82 647
Langsiktige fordringer	16	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 524 582	48 325 533
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		467 846	433 169
Andre kortsiktige fordringer	17	20 109	28 820
Driftskonto OBOS-banken		1 620 108	1 242 428
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 482	34 356
Sparekonto OBOS-banken		1 347 229	2 339 478
SUM OMLØPSMIDLER		3 496 774	4 078 251
SUM EIENDELER		52 021 357	52 403 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 302 * 100		30 300	30 300
Udekket tap	18	-66 379 898	-69 579 799
SUM EGENKAPITAL		-66 349 598	-69 549 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	112 593 901	116 915 937
Borettsinnskudd	20	2 933 700	2 933 700
Avsetning bomiljøtiltak	21	211 867	81 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 739 468	119 931 134
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 601 697	1 548 915
Skyldige offentlige avgifter	22	82 985	73 935
Påløpte renter		478 199	79 032
Påløpte avdrag		341 807	211 089
Annen kortsiktig gjeld	23	126 799	109 178

SUM KORTSIKTIG GJELD		2 631 487	2 022 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 021 357	52 403 784
Pantstillelse	24	155 683 700	155 683 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Bjerke Borettslag

Joakim Embret Holtsmark /s/
Frank Einarsen /s/
Yishiow Lin /s/
Håvard Nord Mjømen /s/
Liza Marie Storm Lysaker /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 839 952
Trappevask	547 200
Parkeringsleie	370 500
Leie	96 954
Eiendomsskatt	2 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 856 738

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-79 488
Parkering	-12 300
Trappevask	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 763 150

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	71 067
Leie basestasjon, Ice Communication Norge AS	53 518
Leie basestasjon, Telia Norge AS	59 805
SUM ANDRE INNTEKTER	184 390

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-808 486
Overtid	-18 834
Påløpte feriepenger	-118 307
Arbeidsgiveravgift	-205 154
Pensjonskostnader innskudd	-20 964
AFP-pensjon	-4 120
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Refusjon sykepenges	11 210
Gaver til ansatte	-15 490
Bedriftshelsetjeneste	-11 382
Arbeidsklær	-7 343
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 199 421

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,35 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og julegave for kr 11 720, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-56 250
OBOS Prosjekt AS	-5 850
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 660
SUM KONSULENTHONORAR	-84 760

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 741
Drift/vedlikehold VVS	-974 979
Drift/vedlikehold elektro	-451 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-215 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-284 323
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 662
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 316
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 625
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 793
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 323

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 228 346
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 135
Vann- og avløpsavgift	-1 818 430
Renovasjonsavgift	-1 066 460

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 887 025
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-658 158
Fjernvarme	-3 549 662

SUM ENERGI / FYRING	-4 207 819
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-69 359
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-112 293
Driftsmateriell	-14 228
Renhold ved firmaer	-691 015
Andre fremmede tjenester	-60 043
Kontor- og datarekvisita	-671
Trykksaker	-2 796
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 720
Telefon, annet	-7 458
Porto	-120
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 116
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-87 579
Forsikringer/avgifter biler	-12 484

Bank- og kortgebyr	-2 976
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 088 057

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 529
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 555
SUM FINANSINNTEKTER	65 084

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 318 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 351 724
SUM FINANSKOSTNADER	-4 670 707

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	15 354 000
Oppskrevet 1972	364 900
Tilgang 2008	29 614 488
SUM BYGNINGER	45 333 388

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.85/bnr.173 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 125.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2006	287 990	
Avskrevet tidligere	-287 989	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2002	158 219	
Avskrevet tidligere	-158 218	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2015	178 703	
Avskrevet tidligere	-178 702	
		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	55 487	
Avskrevet tidligere	-55 486	
		1
Snøfreser nr. 2		

Kostpris	67 875		
Avskrevet tidligere	-67 874		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2018	80 000		
Avskrevet tidligere	-64 000		
Avskrevet i år	-15 999		
			1
Snøskjær nr. 1			
Tilgang 2018	48 750		
Avskrevet tidligere	-48 749		
			1
Strøpparat bil			
Tilgang 2019	42 285		
Avskrevet tidligere	-33 828		
Avskrevet i år	-8 456		
			1
Strømaskin			
Tilgang 2006	32 500		
Avskrevet tidligere	-32 499		
			1
Traktor nr. 2			
Tilgang 1997	313 650		
Avskrevet tidligere	-313 649		
			1
Traktor m/redskap			
Kostpris	656 250		
Avskrevet tidligere	-656 249		
			1
Traktor nr 3			
Tilgang 2023	297 500		
Avskrevet i år	-59 500		
		238 000	
Tørketrommel			
Tilgang 2019	57 215		
Avskrevet tidligere	-45 772		
Avskrevet i år	-11 442		
			1
Lekeplass			
Tilgang 2022	1 257 858		
Avskrevet tidligere	-125 786		
Avskrevet i år	-125 786		
		1 006 286	
PC med utstyr			
Tilgang 2020	107 500		
Avskrevet tidligere	-21 500		
Avskrevet i år	-10 750		
		75 250	

Sykkelstativ		
Tilgang 2019	31 500	
Avskrevet tidligere	-31 499	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1987	79 050	
Garasjeanlegget avskrives ikke		79 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 398 599
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-231 933

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Circle K	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri 2023, innbetalt 2024	20 109
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 109

NOTE: 18**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 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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-75 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 618 976	
Nedbetalt i år	2 344 243	
		-41 036 781

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-55 407 560	
Økning 2021	-7 000 000	
Økning 2022	-15 324 771	
Nedbetalt tidligere	4 197 418	
Nedbetalt i år	1 977 793	
		-71 557 120
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-112 593 901

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-2 924 800
------------------	------------

Tilgang 2014	-8 900
--------------	--------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 933 700
----------------------------	-------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-211 867
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-211 867
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-41 482
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-41 503
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-82 985
---	----------------

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-118 307
-------------	----------

Refusjon for 2023, utbetalt 2024	-8 492
----------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-126 799
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 933 700
-----------------	-----------

Pantelån	112 593 901
----------	-------------

Påløpte avdrag	341 807
----------------	---------

TOTALT	115 869 408
---------------	--------------------

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

Bygninger	45 333 388
-----------	------------

Tomt	1 571 466
------	-----------

TOTALT	46 904 854
---------------	-------------------

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 2984956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Heldigitalisert parkeringssystemet, utbedret rekkverk utenfor nr. 1, 2 og 5, startet forprosjekt støyvegg og byttet alle brannslukningsapparater.	
2022	Oppgradert lekeplass lavblokkene	
2021	Oppgradert uteområde foran lavblokkene	
2021 - 2023	Brannvarslingsanlegg	med direkte kobling brannvesen
2021 - 2023	Rehabilitering heiser høyblokker	
2021 - 2023	Nye inngangstrapper i 1, 2 og 5	
2017	Vask fasade mot Trondheimsveien i 1-7	
2016	Avsluttet rehabilitering våtrom	
2015	Byttet og malt inngangspartier 1-5.	
2015	Nye ringeklokker høyblokkene	
2015	Oppgradert sentralvarmeanlegg	med nytt renseanlegg og luftutskiller
2015	Start rehabilitering våtrom	
2014	Ny uteplass med grill	
2014	Asfaltering av gangvei i RS2	
2014	Fullført utskifting av alle porttelefoner	
2014	Byttet inngangspartiene lavblokk	
2014	Nye vinduer/balkongdører	
2012	Nye heisstoler høyblokkene	
2012	Sanering gamle fryserom	
2011	Nye porttelefoner i lavblokken	Kjøp av traktor

		Serviceavtale med Norsk Brannvern
2010	Oppgradering av vamt vannsirkulasjonen	Trefelling ved lavblokken
2008	Utskifting hoved-eltavler i høyblokkene	Omtrekking av tak i lavblokken Trappehusene høyblokkene malt Vaskerier malt, elektr anlegg oppgradert Asfaltering/skilting P-plasser
2006	Nye fasader og nye balkonger	Oppgradering av lekeplass
2003	Felling trær Trondheimsveien. Ny Eltavle	
2002	Utskifting av låsesystem. Maling inngangsparti	
2001	Skifting av tak på høyblokkene	
2000	Maling av trappeoppganger lavblokk.	Maling av trappeoppganger i lavblokken. Maling av garasje/redskapshus. Utført kontroll av brannslukkere i alle leiligheter i aug/sep.
1999	Utskifting av gulvbelegg og vifter i høyblokkene	
1998	Asfaltering av gangveier	
1997 - 1998	Rehabilitering av en del fasader	
1996	Dataovervåking heisene	Rehabilitering sentralvarme
1995	Rehabilitering av heisene	Reklamasjonsarbeider på balkonger Sirkulasjonspumper til varmeanlegget skiftet
1994	Reklamasjonsarbeider ferdig	
1992	Asfaltering gangveier, innganger	Asfaltering av alle gangveier, innganger og tørkeplasser
1990	Brannsikringsutstyr montert i samtlige leiligheter	Rehabilitering av fasader
1989 - 1993	Rehabilitering av grøntanleggene	
1988	Overgang til fjernvarme	
1986	Utskifting av vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører i alle leiligheter. Nye inngangsdører i alle leiligheter. Nye tak på blokkene.

Forslagsstiller: Torgny Seland

Jeg ønsker å melde inn sak til generalforsamlingen 8. april 2024 angående de jevnlige økningene i styrehonorarene de siste årene. Jeg har lagt merke til en betydelig økning i løpet av de siste årene, og jeg mener det er påkrevd å vurdere en nødvendig tilpasning for å ivareta beboernes interesser på en mer balansert måte. En reduksjon i styrehonorar viser og at styret tar borettslagets store og gjentatte økninger i felleskostnader alvorlig og bidrar til en bedre økonomi for borettslaget i sin helhet.

Det har vært en betydelig økning i styrehonorarene de siste fem år, og jeg foreslår en justering for å sikre en mer rettferdig fordeling av byrden blant borettslagets beboere.

Forslag til vedtak:

"Generalforsamlingen vedtar å redusere styrehonoraret for 2024 med ca 10%, ned til 430.000,-, med tanke på de betydelige økningene i felleskostnader og borettslagets utgifter de seneste årene. Dette forslaget er ment å sikre en rimelig og bærekraftig økonomi for alle."

Begrunnelse:

1. Betydelig økning: De siste årene har styrehonorarene økt med hele 60%, fra 300.000,- i 2019 til 480.000,- i 2023. Dette representerer en betydelig byrde for borettslagets økonomi, borettslagets eldre og enslige, og spesielt med tanke på høyere renter, kraftige økninger av kommunale avgifter, høy prisvekst og behovet for nødvendige fremtidige oppgraderinger og vedlikehold.
2. Forståelse for styrets innsats: jeg anerkjenner og setter pris på den arbeidsinnsatsen styret legger ned for å administrere borettslaget. Jeg forstår at styret må godtgjøres for denne innsatsen, men jeg mener likevel at det er nødvendig med en nedjustering av honoraret på grunn av de andre nevnte faktorene.
3. Bevaring av representasjon: Styret er valgt for å representere beboerne, og det er viktig at denne representasjonen opprettholdes på en måte som er akseptabel for alle, spesielt med tanke på de økte kostnadene som har oppstått på grunn av de nevnte faktorene.
4. Rettferdig fordeling: En reduksjon på ca 10%, ned til 430.000,-, vil bidra til å bedre økonomien og sikre at beboerne ikke blir for tungt belastet av økte kostnader som følge av høyere renter, kommunale avgifter, prisvekst og nødvendige oppgraderinger, samtidig som vi anerkjenner og respekterer styrets innsats.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 200 Selskapsnavn: Bjerke 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: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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