



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 940 837
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BEKKESTUA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 373 149	3 211 996
Sum inntekter		3 373 149	3 211 996
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	171 150
Annen driftskostnad		3 044 341	2 887 874
Sum kostnader		3 264 541	3 059 024
Driftsresultat		108 608	152 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 398	44 661
Sum finansinntekter		37 398	44 661
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		37 398	44 661
Ordinært resultat før skattekostnad		146 006	197 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		146 006	197 634
Årsresultat		146 006	197 634
Totalresultat		146 006	197 634
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 006	197 634
Sum overføringer og disponeringer		146 006	197 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		168 540	379 080
Sum fordringer		168 540	389 080
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 556	2 639 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 556	2 639 757
Sum omløpsmidler		2 801 095	3 028 837
SUM EIENDELER		2 801 095	3 028 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 420 561	2 274 555
Sum opptjent egenkapital		2 420 561	2 274 555
Sum egenkapital		2 420 561	2 274 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 825	579 354
Annen kortsiktig gjeld		173 709	174 927
Sum kortsiktig gjeld		380 534	754 282
Sum gjeld		380 534	754 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 801 095	3 028 837



Årsmøte 2021

Bekkestua Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bekkestua Boligsameie. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7301>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkommet forslag - farge markiser
6. Innkommet forslag - Fargevalg i trapperom ved neste oppussing
7. Innkommet forslag - Kjøp av fellesareal
8. Innkommet forslag - Svalgangen i 1. etasje i nr. 200 åpnes
9. Forslag til vedtektsendringer ifm lovendringer
10. Forslag til endringer av husordensreglene
11. Forslag til endring av vedtektenes § 6
12. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekkestua Boligsameie

John Kåre Stenwig

Gudmund Johan Brudvik

Erik Henry Larsen

Hilde Iren Lier Nes

Arve Wang



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Informasjon og stemmeseddel.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bekkestua Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- I forkant av årsmøte vil det bli avholdt et videomøte på **teams den 12. april kl. 18.00** som en mulighet til å diskutere saker.
- Møtet er frivillig, og ingen vedtak vil bli fattet. Alle som har registrert sitt telefonnummer og e-post adresse vil få tilsendt en link slik at de kan delta.
- **Årsmøtet åpnes 13. april 2021 for digital avstemming.**
- **Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 16 april kl. 09.00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- **Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.**



Stemmeseddel til årsmøte 2021

Det ordinære årsmøte i Bekkestua Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13. april 2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 16. april kl. 09.00

Selskapsnummer: 7301 **Selskapsnavn** Bekkestua Boligsameie

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Robert Nes og Per Otto Edvartsen velges som protokollvitne(r).

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--



4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5. Fornyelse / farge markiser - innmeldt sak Pål Wærsten

Saksfremstilling

Det er ca 20 år siden vi bestemte farge på markiser.

Mange er etter hvert modne for fornyelse av duken.

Det finnes farger og duker som står seg bedre over tid enn det vi har i dag. Det må være et greit tidspunkt for å vurdere valg av farge på nytt.

Det må nødvendigvis bli en overgang der det er 2 forskjellige farger på markiser.

Forslag til vedtak

Det settes ned en felles arbeidsgruppe for sak 5. og 6. med representanter fra alle 3 byggene som kommer med en innstilling som legges fram for styret. Styret ber om fullmakt til å vedta fargevalg utfra gruppens innstilling.

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Fargevalg i trapperom ved neste oppussing – innmeldt sak Gudmund Brudvik

Saksfremstilling

Forslag til vedtak

Det settes ned en felles arbeidsgruppe for sak 5. og 6. med representanter fra alle 3 byggene som kommer med en innstilling som legges fram for styret. Styret ber om fullmakt til å vedta fargevalg utfra gruppens innstilling.

For		Mot	
-----	--	-----	--



7. Kjøp av fellesareal – innmeldt sak Gudmund Brudvik

Saksfremstilling

Seksjonseier av seksjon 40 ønsker å kjøpe en del av fellesarealet i 1. etg. i 198, for å kunne innlemme dette som entré i sin seksjon. Arealet utgjør i underkant av 4 kvm. Det aktuelle arealet fremgår av plantegningen.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å fremforhandle og inngå avtale om salg av inntil 4 kvadratmeter fellesareal til seksjonseier av seksjon 40.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8. Svalgangen i 1. etasje i nr. 200 åpnes – innmeldt sak Selma De Oliveira

Saksfremstilling

Jeg bor i første etasje

Jeg foreslår at noen åpner svalgangen/ inngangen til leiligheten min siden mange klager at jeg glemmer å lukke døren.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negative til forslaget da dette vil ta en stor del av grøntarealet foran gjerdet og kan ha negative konsekvenser for naboleiligheten.

Det er ikke klarlagt om seksjonseier eller sameiet skal bekoste evt. endring. Styret vil sterkt fraråde å vedta forslaget fra De Oliveira, og stiller eget forslag

Forslag til vedtak

-Forslag 1 fra Selma De Oliveira:

Jeg foreslår at svalgangen/inngangen til leiligheten min i 1. etasje i nr. 200 åpnes.

For		Mot	

Forslag 2 fra styret:

Gjerdet mellom svalgang og grøntareal i 1.etg i Bærumsveien 200 beholdes som nå.

For		Mot	



9. Forslag til endring av vedtektene ifm lovendringer (fra styret)

Saksfremstilling

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til vedtak

Endringer i vedtektene §3 2. og 3. ledd og, §10 og vedtas slik de er beskrevet i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

10. Forslag til endringer av husordensreglene

Saksfremstilling

Forslag til endring i husordensreglene som omhandler søppelrom og kundeavtale med Telenor står beskrevet i innkallingen.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene punkt 7 og punkt 14 endres slik de er beskrevet i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

11. Forslag til endring av vedtektenes § 6

Saksfremstilling

Styret foreslår at overskriften på § 6 endres fra «Forandringer av seksjon og fasade» til «Forandringer av seksjon/fasade og inngrep i fellesareal/anlegg».

Forslag til vedtak

Endringer i vedtektene vedtas slik de er beskrevet.

For		Mot	
-----	--	-----	--



12 . Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 til valgkomiteen.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	Jon Kåre Stenwig	
Styremedlem 2 år	Gudmund Johan Brudvik	
Styremedlem 2 år	Erik Henry Larsen	
Valgkomite 1 år	Unni Hauge	
Valgkomite 1 år	Per Stokke	

Skjemaet må være levert styreleder innen den **16. april kl. 09.00.**
, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Robert Nes og Per Otto Edvartsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 146 006 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Kåre Stenwig	Bærumsveien 200
Styremedlem	Gudmund Johan Brudvik	Bærumsveien 198
Styremedlem	Erik Henry Larsen	Bærumsveien 196
Styremedlem	Hilde Iren Lier Nes	Bærumsveien 196
Styremedlem	Arve Wang	Bærumsveien 196

Valgkomiteen

Unni Torril Hauge	Bærumsveien 196
Per Stokke	Bærumsveien 198

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bekkestua Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

Bekkestua Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980940837, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bærumsveien 196
Bærumsveien 198
Bærumsveien 200

Gårds- og bruksnummer:

19 29

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bekkestua Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Bekkestua Boligsameie

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2020, 4 før og 7 etter årsmøtet. Alle styremøter har vært gjennomført i gjestestuen. På grunn av Koronasituasjonen har vi dessverre ikke fått avholdt orienteringsmøte med sameierne.

OBOS Eiendomsforvaltning har i begrenset grad vært benyttet til administrative/sekretær oppgaver. Som i tidligere år, er disse blitt ivaretatt av styret selv. OBOS Prosjekt er også i 2020 blitt benyttet til teknisk bistand, men Koronasituasjonen har begrenset mulighetene for fysiske møter. Men det ble anledning til et møte med den nye forvaltningskonsulenten fra OBOS, Anne Birgitte Junge.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret har hatt oppfølging og kontroll av løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver og hatt løpende kontakt med sameiets avtalepartnere og OBOS Forvaltning, samt fulgt opp diverse henvendelser fra sameierne.

Taket på 200 er lagt om etter at det ble konstatert vanninntrengning. Det tas sikte på tilsvarende utbedring av 196 i 2021, for så å følge opp med 198 i 2022. Dette er store men viktige tiltak, som skal sikre bygningene de neste 20-25 årene. Skade på tegelsteinsmuren i 200 ved parkeringen ble endelig utbedret.

Øvrige murområder er blitt inspisert av fagfolk med tanke på utbedring av mindre skadeområder. Det er ikke fastsatt tid eller omfang for dette arbeidet.

I henhold til Vedlikeholdsplanen er det ikke forutsatt nye stort tiltak i 2021, men heisene, særlig i 196, skaper problemer. Styret vil innhente en uavhengig rapport om tilstanden og eventuelt behov for utskifting.

Styret har gjennomført vedtak fra årsmøtet i 2019 om kameraovervåking av bygg og garasjer. Kameraer er blitt installert, og etter noen sykkeltjuverier, er systemet utvidet med to kameraer som dekker begge sider av portrommet i 196.

Styret har gjennom 2020 fulgt anbefalingene i sameiets Vedlikeholdsplan. Det var ingen omfattende anbefalinger for 2020, men løpende kontroller er gjennomført. Bl.a. ble sanden i sandkassen ble skiftet.

TRAFIKK

På grunn av byggarbeidene vis a vis 198 har trafikksystemet blitt lagt om. Styret har arbeidet målrettet for å bli holdt løpende orientert om utvikling og planer på vegne av sameiet, men ble i den første perioden neglisjert. Etter hvert fikk vi til et samarbeid, og det ble etablert skilting og bommer. Dette skal begrense trafikk inn på vårt område, og synes å ha fungert tilfredsstillende i vinter.



SKADESAKER

Det har i 2020 igjen vært flere skadesaker, som har medført oppfølging frastyret.

Disse er:

Nedre garasjeport ble påkjørt.

Heis i 196 utsatt for hærverk

Lekkasje fra bad i leilighet i 200. har forårsaket vannskade i underliggende leilighet.

Årsaken er slitasje og elde i bad.

Alle som fortsatt har de opprinnelige badene må være oppmerksomme på at disse er i ferd med å gå ut på tid. Slike skader på badet dekkes ikke av forsikringen, og utbedring er den enkeltes ansvar. Heldigvis vil følgeskader kunne vurderes som dekningsberettiget.

HUSBRÅK

Det ble i løpet av sommeren registrert husbråk i en utleid leilighet i 196. Det var i en periode mye støy til sjenanse for beboerne i sameiet, og noen svært ubehagelige episoder for enkelte.

Etter at utleier ble gjort oppmerksom på problemet ble det tatt affære, og leieforholdet ble avviklet.

EL-BIL

Styret har lagt ned mye arbeid for å finne tilfredsstillende løsninger for lading av El-bil. Det blir stadig flere som anskaffer el-bil, og dermed trenger lader til denne. Systemet har vært at sameierne kan installere ladeboks på sin garasjeplass, men henter strøm fra sin egen kurs i tavlerommet. Dette er imidlertid ikke mulig for eierne i 198, da tavlerommet med strømkurser til disse leilighetene ikke har noen forbindelse med garasjene. Samtidig var kapasiteten i 200 brukt opp, mens det var litt kapasitet igjen i 196. Styret har fått inn flere søknader, men for å imøtekomme disse, måtte vi også finne nye løsninger. Så langt har vi fått tillatelse til å oppgradere inntakssikringen i 200 til maks kapasitet. Det har gitt rom for noen flere tillatelser der. Vi søker også om en mindre oppgradering i 198, for å få grunnlag til å legge en tilkopleing fra 198 og ned til garasjeanlegget. Det er ikke avklart om vi får tillatelse til å gjennomføre dette da strømkapasiteten i hele distriktet er presset. Vi har også vurdert felles ladeplasser ute, men det er ingen ønsket løsning for 198, da det forutsetter at bilene flyttes etter at de er ladet for å slippe andre til. Styret vil fortsatte å arbeide med dette problemet.



ORDEN I SØPPELROM

Et tilbakevendende problem er manglende orden i søppelrommene. Husordensreglene som gjelder for alle i sameiet, også besøkende og hjemmesykepleierne, beskriver klart hvorledes avfallskal håndteres. Kildesortering skal gjennomføres, og styret skal slippe å rydde opp etter de ansvarlige. Er det fullt i kassene, må man vente med å kaste til det blir ledig plass.

FORSIKRINGSKOSTNADER

Styret har etter årsskiftet avholdt digitalt møte med OBOS forsikring for bl.a. å undersøke mulighetene for lavere forsikringspremie. Styret har sendt brev der vi redegjør for hvilke tiltak vi har iverksatt som skal begrense skaderisikoen. Styret vil arbeide videre med dette.

HMS

En viktig del av styrets arbeid er å ivaretas HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet). Styret har gjennomført vernerunde for innvendige fellesarealer, garasjer og utvendige forhold. Dette er dokumentert i egen protokoll. Norsk brannvern har gjennomført befaring av rømningsveier og garasjer og foretatt inspeksjon av brannsikring i leiligheter. Det er satt opp brannverninstruks i inngangspartiene i alle blokkene, og skilt for samlingsplass ved evakuering er satt opp i passasjen ved inngangspartiet i Bærumsveien 196.

GJESTESTUEN

Styret har på vanlig måte driftet Gjestestuen, men på grunn av den spesielle situasjonen i 2020 har ikke aktiviteten vært stor.

Det har vært gjennomført 12 overnattinger i gjestestuen og 9 utleier til selskaper o.l.

EIERSKIFTER

Det har vært eierskifter i 2020. Det er leiligheter som er utleid, inkl. 3 som eies av Bærum kommune.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 373 149.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 264 541.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke bruk av midler som ble avsatt til utskiftning av heis.

Resultat

Årets resultat på kr 146 006 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 420 561.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold av bygninger

I posten drift og vedlikehold av bygninger er det beregnet kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter taktekking av Bærumsveien 196, og eventuell utskifting av en heis.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettert med vann og avløpsavgift på kr. 236 000. Renovasjonsavgiften er budsjettert med kr. 256 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020 pluss en liten økning.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr. 26 489, til kr. 249 877. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekkestua Boligsameie.

Lån

Bekkestua Boligsameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Bekkestua Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkestua Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 4. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Bekkestua Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

19 av 42

2

Penneo Dokumentnr: PES05-ECG51-2TUEH-JXQFZ-E8KLD-4BHEL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-04 20:24:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: PES05-ECG51-2TUEH-JXQFZ-E8KLD-43HEL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BEKKESTUA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 940 837, KUNDENR. 7301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 358 252	3 201 172	3 360 000	3 431 000
Andre inntekter	3	14 897	10 824	8 000	8 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 373 149	3 211 996	3 368 000	3 439 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-21 150	-21 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-6 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-132 408	-128 675	-132 000	-135 200
Konsulenthonorar	7	-60 326	-115 613	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-1 274 899	-1 102 184	-1 870 000	-2 095 000
Forsikringer		-223 388	-194 200	-200 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-482 252	-470 636	-518 000	-495 000
Energi/tyring		-94 160	-127 167	-140 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 178	-291 136	-300 000	-327 000
Andre driftskostnader	10	-455 354	-452 263	-474 000	-491 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 264 540	-3 059 024	-3 986 000	-4 304 400
DRIFTSRESULTAT		108 608	152 973	-618 000	-865 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 398	44 661	18 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 398	44 661	18 000	0
ÅRSRESULTAT		146 006	197 634	-600 000	-865 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		146 006	197 634		



BEKKESTUA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 940 837, KUNDENR. 7301

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		530	134
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		168 010	378 946
Driftskonto OBOS-banken		1 022 738	277 574
Sparekonto OBOS-banken		1 609 818	2 362 183
SUM OMLØPSMIDLER		2 801 095	3 028 837
SUM EIENDELER		2 801 095 3 028 837	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 420 561	2 274 555
SUM EGENKAPITAL		2 420 561	2 274 555
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 503	172 197
Leverandørgjeld		206 825	579 355
Annen kortsiktig gjeld	12	26 206	2 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		380 534	754 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 801 095 3 028 837	
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 04.03.2021
Styret i Bekkestua Boligsameie

John Kåre Stenwig/s/

Gudmund Johan Brudvik/s/

Erik Henry Larsen/s/

Hilde Iren Lier Nes/s/

Arve Wang/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader kv.	2 905 708
Canal Digital	298 584
Garasje	150 400
Feieravgift	2 960
Stikk, strøm i bod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 358 252

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	49
Lading av elbil	868
Nøkler	4 500
Utleie gjestestue	5 950
Telenor Norge AS	2 730
Utleie	800
SUM ANDRE INNETEKTER	14 897

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-47 385
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 941
SUM KONSULENTHONORAR	-60 326

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-747 470
Drift/vedlikehold VVS	-13 576
Drift/vedlikehold elektro	-28 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-242 482
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 942
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 299
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 155
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 096
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 274 899

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-231 079
Feieavgift	-2 588
Renovasjonsavgift	-248 586
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-482 252

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 246
-----------	---------



10

Bekkestua Boligsameie

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 786
Driftsmateriell	-4 766
Lyspærer og sikringer	-8 084
Vaktmestertjenester	-188 488
Renhold ved firmaer	-210 499
Andre fremmede tjenester	-1 367
Kopieringsmaterieill	-1 044
Trykksaker	-2 327
Andre kontorkostnader	-7 596
Porto	-3 959
Bank- og kortgebyr	-2 804
Velferdskostnader	-1 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-455 354

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	749
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 630
SUM FINANSINTEKTER	37 398

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-26 276
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 206



Annen informasjon om sameiet

Styrets e-post adresse

Styrets e-post adresse er bekkestua@styrerommet.no.

Skilt til postkasse bestilles/kjøpes hos:

Alt i Vaktmestertjenester på telefon 92408000 eller e-post post@vaktmestertjenester.no. Eventuelt se skjema på Vibbo.no for bestilling.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med A/S Alt i Vaktmester tjenester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Hus-snekkeren Tore Magnussen kan kontaktes for mindre oppdrag via Vibbo.

Vaktordning

Sameiet har avtale om 24 timers vaktordning fra Alt i Vaktmestertjenester.

Vakttelefon 924 08 000

Det innebærer at Alt i Vaktmestertjenester er første kontakt når akutte problemer oppstår både på dagtid, kveld/natt og helligdager. Det gjelder f.eks. garasjeporter, låser og inngangsdører etc. Vaktmester rykker da ut og inspiserer problemet og foretar retting eller tar videre kontakt med servicefirma (etter avtalt fullmakt) dersom det er nødvendig. Beboere er også velkommen til å benytte denne tjenesten hvis det skulle være behov for akutt hjelp i hver enkelt bolig. For eksempel ved tett toalett, lås/vindu problematikk og lignende. Dette vil da faktureres den enkelte beboer for utrykning og bistand.

Parkering, garasje plasser.

Sameieren har eksklusiv bruksrett til minst én garasjeplass og minst én bod i garasjekjelleren eller på annet fellesareal. Bruksrettene er definert i de opprinnelige kjøpekontraktene.



Garasjeplasser kan kun leies ut til andre sameiere eller til leiere av sameieseksjoner. Videre utleie (fremleie) av boligseksjon eller garasjeplass er ikke tillatt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81442241. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Renhold

Sameiet har avtale med A/S Alt i Vaktmestertjenester om renhold av fellesarealene.

Brannsikringsutstyr

Som brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, og det anbefales én varsler pr 60 m². Alle boliger skal også ha manuelt sløkkeutstyr i form av pulver/skum-apparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000.



Sak 5

Innkommet forslag - farge markiser

Forslag fremmet av: Pål Wærsten

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ca 20 år siden vi bestemte farge på markiser.

Mange er etter hvert modne for fornyelse av duken.

Det finnes farger og duker som står seg bedre over tid enn det vi har i dag.

Det må være et greit tidspunkt for vurdere valg av farge på nytt.

Det må nødvendigvis bli en overgang der det er 2 forskjellige farger på markiser.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Det settes ned en felles arbeidsgruppe for sak 5 og 6 (markiser og fargevalg trapperom)- med representanter fra alle 3 byggene som kommer med en innstilling som legges fram for styret. Styret ber om fullmakt til å vedta fargevalg utfra gruppens innstilling.



Sak 6

Innkomet forslag - Fargevalg i trapperom ved neste oppussing

Forslag fremmet av: Gudmund Brudvik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget

Forslag til vedtak

Det settes ned en felles arbeidsgruppe for sak 5 og 6 med representanter fra alle 3 byggene som kommer med en innstilling som legges fram for styret. Styret ber om fullmakt til å vedta fargevalg utfra gruppens innstilling.



Sak 7

Innkomet forslag - Kjøp av fellesareal

Forslag fremmet av: Gudmund Brudvik

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Seksjonseier av seksjon 40 ønsker å kjøpe en del av fellesarealet i 1. etg. i 198, for å kunne innlemme dette som entré i sin seksjon. Arealet utgjør i underkant av 4 kvm. Det aktuelle arealet fremgår av plantegningen.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. Pris og andre vilkår fremforhandles. Innstillingen baserer seg på at seksjonseier kjøper arealet, dekker alle kostnader forbundet med gjennomføringen av tiltaket herunder eventuelt krav om reseksjonering Seksjonseiers andel av felleskostnadene justeres opp i samsvar med utvidelsen av seksjonen.

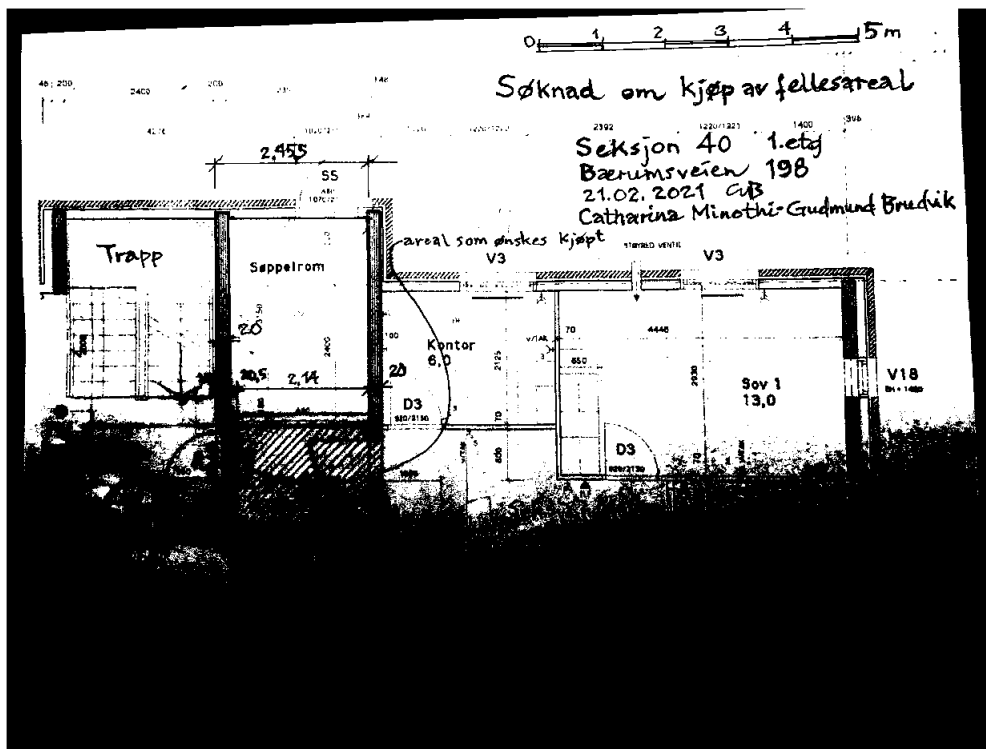
Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å fremforhandle og inngå avtale om salg av inntil 4 kvadratmeter fellesareal til seksjonseier av seksjon 40.

Vedlegg

1. IMG_1981 areal i gang utenfor seksjon 40.JPG

Vedlegg til sak 7. Innkommet forslag - Kjøp av fellesareal





Sak 8

Innkomet forslag - Svalgangen i 1. etasje i nr. 200 åpnes

Forslag fremmet av: Selma De Oliveira

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg bor i første etasje

Jeg foreslår at noen åpner svalgangen/ inngangen til leiligheten min siden mange klager at jeg glemmer å lukke døren.

Styrets innstilling

Styret antar at saken gjelder åpning i gjerde mellom svalgang og grøntareal.

Styret stiller seg negative til forslaget da dette vil ta en stor del av grøntarealet foran gjerdet og kan ha negative konsekvenser for naboileiligheten

Det er ikke klarlagt om seksjonseier eller sameiet skal bekoste evt. endring. Styret vil sterkt fraråde å vedta forslaget fra De Oliveira, og stiller eget forslag.

Forslag til vedtak 1

Jeg foreslår at svalgangen/inngangen til leiligheten min i 1. etasje i nr. 200 åpnes.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag : Gjerdet mellom svalgang og grøntareal i 1.etg i Bærumsveien 200 beholdes som nå.



Sak 9

Forslag til vedtektsendringer ifm lovendringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig rådighet over seksjon, hvor nytt 2. ledd skal lyde:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(Den første setningen følger av den opprinnelige lovteksten. Andre setning følger av lovendring som trådte i kraft 01.01.2020.)

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt 3. ledd under § 3 om rettslig rådighet over seksjon:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(90 døgn er lovens hovedregel, men loven åpner for at hvert enkelt sameie kan sette en maksimumsgrense på mellom 60 og 120 døgn. Styret anbefaler at vi setter den lavest lovlig grensen på 60 døgn for korttidsutleie i Bekkestua Boligsameie.)

Ny siste setning i 1. ledd § 10 Mislighold:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

(Denne setningen viser til lovens bestemmelse om ervervsbegrensning.)

Forslag til vedtak

Endringer i vedtektene vedtas slik de er beskrevet.



Sak 10

Forslag til endringer av husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene tilføyes et nytt punkt 3 som lyder:

I forbindelse med inn- og utflytting, samt oppussing er det sameiers ansvar å rydde fellesarealer og holde heiser, trapper og trapperom rene.

Dagens punkt 7 i husordensreglene lyder:

«Søppelrommene skal kun benyttes til avfall det er containere til. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig. Papir/kartong skal i egen container. Alt annet avfall så som flasker, glass, møbler, sykler mm må sameierne selv sørge for å fjerne. Hver vår utplasseres containere for større avfall.»

Styret foreslår at teksten i nå punkt 8 endres til:

«Avfall skal plasseres i søppelrommene i merkede containere. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig i hhv. restavfall, matavfall og papir/kartong. Plast skal legges i de gjennomsiktige sekkene som er for dette formålet. Matavfall skal pakkes i utleverte poser. Alt annet avfall så som flasker, glass, møbler, sykler mm må sameierne selv sørge for å fjerne. Hver vår utplasseres containere for større avfall.»

I tillegg foreslår styret at følgende tekst tas inn som nytt punkt nr 15 i husordensreglene:

«Sameiet har en kundeavtale med Telenor om levering av TV- og internettsignaler inntil 10Mb/sek, som betales gjennom felleskostnadene. Seksjonseierne har individuell avtale med Telenor for signaler utover 10Mb/sek. I tjenesten fra Telenor inngår et modem og en dekoder, som ikke skal fjernes fra leiligheten ved flytting/salg. Den enkelte seksjonseier plikter å varsle Telenor ved flytting.»

Foreslåtte endringer er merket med gult i vedlegget.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensregler vedtas slik de er beskrevet og vist i vedlegget.

Vedlegg

1. Forslag til endringer i husordensregler 13.04.21.pdf



Husordensregler for Bekkestua Boligsameie

Sist endret på årsmøte 13.04.21 FORSLAG

1. Husordensreglene har som mål å bidra til gode naboforhold innen sameiet og gi praktiske anvisninger i tillegg til hva som er nedfelt i vedtektene.
2. Endring i husordensreglene vedtas på sameiermøte med alminnelig flertall.
3. I forbindelse med inn- og utflytting, samt oppussing er det sameiers ansvar å rydde fellesarealer og å holde heiser, trapper og trapperom rene.
4. Garasjene og trapperom skal holdes ryddig. Bilvask, oljeskift o.l. er ikke tillatt i garasjene. Fellesrom/areal skal ikke benyttes som lagringsplass.
5. Garasjeplassen skal kun benyttes til kjøretøy/henger og ikke til generell oppbevaring. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlige væsker e.l.
6. Fellesarealer innendørs og svalgangene skal være røykfrie. Svalgangene skal ikke benyttes i lange perioder som sosiale møteplasser eller for private telefonsamtaler.
7. Alle ytre inngangsdører skal være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningene.
8. Avfall skal plasseres i søpplerommene i merkede containere. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig i hhv. restavfall, matavfall og papir/kartong. Plast skal legges i de gjennomsiktige sekkene som er for dette formålet. Matavfall skal pakkes i utleverte poser. Alt annet avfall så som flasker, glass, møbler, sykler mm må sameierne selv sørge for å fjerne. Hver vår utplasseres containere for større avfall.
9. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene/takterrassene eller fellesareal.
10. Ingen boring eller støyende arbeid må skje i leilighetene mellom kl. 18.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke på søndager. I perioden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 må det vises særlig hensyn ovenfor andre sameiere. Dette gjelder også for balkongene/ takterrassene samt ved bruk av Gjestestuen. Ved særlige anledninger varsles øvrige sameiere om tiltaket.
11. Lufting av sengetøy ut av vinduer, balkong eller svalgang samt risting av tepper o.l. er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkong skal ikke skje på synlige snorer.
12. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes.
13. Sameiet har egne regler for skilting av ringeklokker og postkasser, for innglassing av balkong, og for montering av markiser. Vindussprosser skal ikke fjernes. Jfr. sameiets sider på Vibbo. www.bekkestuaboligsameie.no
14. Heisene må ikke overbelastes
15. Sameiet har en kundeavtale med Telenor om levering av TV- og internettsignaler inntil 10Mb/sek, som betales gjennom felleskostnadene. Seksjonseierne har individuell avtale med Telenor for signaler utover 10Mb/sek. I tjenesten fra Telenor inngår et modem og en dekoder, som ikke skal fjernes fra leiligheten ved flytting/salg. Den enkelte seksjonseier plikter å varsle Telenor ved flytting.



Sak 11

Forslag til endring av vedtektenes § 6

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår at overskriften på § 6 endres fra «Forandringer av seksjon og fasade» til «Forandringer av seksjon/fasade og inngrep i fellesareal/anlegg».

Videre foreslår styret at § 6 får en ny siste setning som skal lyde:

«Seksjonseier må ikke installere kontakter, strømuttak, lys eller lignende i bodene eller i andre felles arealer utenfor egen seksjon.»

Forslag til vedtak

Endringer i vedtektene vedtas slik de er beskrevet.



Sak 12

Valg

Innstilling

Valgkomiteen for Bekkestua Boligsameie har vært i aksjon med tanke på valget 2021.

Resultat:

Formannskandidat : Jon Kåre Stenvig (1 år)

Styrekandidater : Erik H. Larsen, Gudmund Brudvik (begge 2 år)

Valgkomiteen : Unni Hauge, Per Stokke (Begge 1 år)

Hilsen Per Stokke

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

John Kåre Stenvig

Valg av 2 Styremedlemmer Velges for 2 år

Gudmund Johan Brudvik

Erik Henry Larsen

Valg av 2 Valgkomiteen Velges for 1 år

Unni Hauge

Per Stokke



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.