



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 169 991 | 9 813 008 |
| Sum inntekter | | 2 169 991 | 9 813 008 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 534 473 | 9 366 287 |
| Sum kostnader | | 1 614 343 | 9 446 157 |
| Driftsresultat | | 555 648 | 366 851 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 239 471 | 208 251 |
| Sum finansinntekter | | 239 471 | 208 251 |
| Annen finanskostnad | | 281 239 | 253 417 |
| Sum finanskostnader | | 281 239 | 253 417 |
| Netto finans | | -41 768 | -45 166 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 513 880 | 321 685 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 513 880 | 321 685 |
| Årsresultat | | 513 880 | 321 685 |
| Totalresultat | | 513 880 | 321 685 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 513 880 | 321 685 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 513 880 | 321 685 |



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 | | | |
| Andre fordringer | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 40 774 |
| Andre fordringer | | 8 368 | 18 209 |
| Sum fordringer | | 8 368 | 58 983 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 253 907 | 2 768 628 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 253 907 | 2 768 628 |
| Sum omløpsmidler | | 1 262 275 | 2 827 611 |
| SUM EIENDELER | | 8 676 796 | 10 827 611 |

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 | | | |
| Udekket tap | | 193 192 | 308 425 |
| Sum opptjent egenkapital | | -193 192 | -308 425 |
| Sum egenkapital | | -193 192 | -308 425 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 746 489 | 9 427 831 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 746 489 | 9 427 831 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 746 489 | 9 427 831 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 314 | 1 938 |
| Leverandørgjeld | | 485 | 1 523 976 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 700 | 182 291 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 123 499 | 1 708 205 |
| Sum gjeld | | 8 869 988 | 11 136 036 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 676 796 | 10 827 611 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480077

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 169 991 | 9 813 008 |
| Sum inntekter | | 2 169 991 | 9 813 008 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 534 473 | 9 366 287 |
| Sum kostnader | | 1 614 343 | 9 446 157 |
| Driftsresultat | | 555 648 | 366 851 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 239 471 | 208 251 |
| Sum finansinntekter | | 239 471 | 208 251 |
| Annen finanskostnad | | 281 239 | 253 417 |
| Sum finanskostnader | | 281 239 | 253 417 |
| Netto finans | | -41 768 | -45 166 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 513 880 | 321 685 |
| Årsresultat | | 513 880 | 321 685 |
| Totalresultat | | 513 880 | 321 685 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 513 880 | 321 685 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 513 880 | 321 685 |



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

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 | | | |
| Andre fordringer | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 40 774 |
| Andre fordringer | | 8 368 | 18 209 |
| Sum fordringer | | 8 368 | 58 983 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 253 907 | 2 768 628 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 253 907 | 2 768 628 |
| Sum omløpsmidler | | 1 262 275 | 2 827 611 |
| SUM EIENDELER | | 8 676 796 | 10 827 611 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 193 192 | 308 425 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -193 192 | -308 425 |
| Sum egenkapital | -193 192 | -308 425 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 746 489 | 9 427 831 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 746 489 | 9 427 831 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 746 489 | 9 427 831 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 314 | 1 938 |
| Leverandørgjeld | 485 | 1 523 976 |
| Annen kortsiktig gjeld | 121 700 | 182 291 |
| Sum kortsiktig gjeld | 123 499 | 1 708 205 |
| Sum gjeld | 8 869 988 | 11 136 036 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 8 676 796 | 10 827 611 |



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bekkensten Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bekkensten 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:

- Møtet åpnes 25.05.21 kl 00:01
- Møtet er åpent for avstemming til er 28.05.21 kl. 00:01

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.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 25.05.21 kl. 00:01 og er åpent for avstemming til 28.05.21 kl. 00:01

Selskapsnummer: 5944 **Selskapsnavn** Bekkensten 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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Rune Nesse og Tom Andresen velges som protokollvitne(r)

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

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 | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 70.000,-

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Saker til behandling:

Vedtektsendring ny § 10

Saksinformasjon og forslag til vedtak fremgår av innkallingen.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Vedtektsendring – Supplering av § 14 (§15 dersom overstående vedtektsendring vedtas)

Saksinformasjon og forslag til vedtak fremgår av innkallingen.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

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

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 varamedlem for 2 år og 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|------------------------|-----|
| Styreleder | Stig Arne Skjærstad | |
| Styremedlem | Oddvar Sunde | |
| Varamedlem | Hanne-Guro W. Aabelvik | |
| Valgkomite | Duc Paul Mai-The | |
| Valgkomite | Helle Linne Eriksen | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bekkensten Boligsameie. Avstemningen åpner 25. mai kl. 00:01 og lukker 28. mai kl. 00:01. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5944>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring - Ny vedtekt § 10
6. Vedtektsendring - Supplering av § 14 (§15 hvis sak 5 blir vedtatt)
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekkensten Boligsameie

Stig Arne Skjærstad

Svein Narvestad

Björn Daniel Sjöberg

Cathrine Elizabeth Thams



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



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

Rune Nesse og Tom Andresen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 4

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|------------------|
| Leder | Stig Arne Skjærstad | Vestbyveien 23 A |
| Styremedlem | Svein Narvestad | Vestbyveien 21 D |
| Styremedlem | Björn Daniel Sjöberg | Vestbyveien 30 |
| Styremedlem | Cathrine Elizabeth Thams | Vestbyveien 21 J |
| Varamedlem | Solvår Fredriksen | Vestbyveien 24 A |
| Varamedlem | Satheeskumar Kumarasamy | Vestbyveien 23 G |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|------------------|
| Helle Linné Eriksen | Vestbyveien 23 F |
| Duc Paul Mai-The | Vestbyveien 24 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Bekkensten Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Bekkensten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975507491, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Vestbyveien 21 og 23
Vestbyveien 24,26,28,30,32

Gårds- og bruksnummer :
105 340

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.

Bekkensten 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 BDO AS.



Styrets arbeid 2020/2021

Det har vært et spesielt år for styrearbeid i forbindelse med koronapandemien. Det er kun avholdt et fysisk styremøte i perioden. Resten av kommunikasjonen har foregått på mail, mobil og styrets facebook- gruppe. Dette har vært utfordrende, men totalt sett så mener vi i styret av vi har hatt kontroll og fått utført de nødvendige oppgavene.

Rørfornyng

Årets store oppgave har vært rehabilitering av sameiets soilrør/ bunnledning. Arbeidet er utført av Olimb Rørfornyng AS. Arbeidet har stort sett gått etter planen, men kuldeperioden i januar skapte litt utfordringer for framdriften. Arbeidet ble avsluttet i uke 11 med et vellykket resultat. Styret arbeider videre med å innhente tilbud på spylng/ rensng av grenrørene. Planen er å få utført dette i løpet av våren/ sommeren.

Informasjonsskriv

Det er delt ut to informasjonsskriv i perioden. I tillegg er facebook-gruppa blitt benyttet.

Søknader til styret

Styret har mottatt 3 søknader om oppsett av boder, en søknad om pergola og en om overbygg over inngangsparti. To boder er godkjent. En er avslått. Overbygget over inngangspartiet ble godkjent, mens søknad om oppsett av pergola på hagesiden ble avslått da styret ønsker et boermøte der vi diskuterer og beslutter hva som skal være lov å etablere av installasjoner på hagesiden.

Forsikring

Sameiet har forsikret bygningsmassene i lf forsikring. På grunn av skadehistorikken fikk vi et varsel om en økning i forsikringspremien fra 255.000kr til 333.000kr for 2021. Styret forhandlet ned dette beløpet til 303.000kr. Etter endt rørfornyng har styret på nytt forhandlet ned premien til 269.000kr.

Husleieøkning

I forbindelse med rehabiliteringen av soilrørørene tok sameiet opp et lån på 2,3mill. fra første februar valgte styret å dette opp husleien med 220kr pr. mnd. pr. husstand til dekning av låneopptaket.

Vedtekter og ordensregler

Styret har startet en gjennomgang av sameiets vedtekter og ordensregler. Målet er å synliggjøre beslutninger vedtatt på tidligere årsmøter samtidig som vi ser behovet for å se vedtektene våre opp mot Eierseksjonsloven. Styret ønsker å drøfte dette på et beboermøte når smittesituasjonen er avklart.

Nye beboere

Fire enheter har byttet eiere det siste året. Styret ønsker nye beboere velkomne til sameiet.

Styret i Bekkensten boligsameie.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 169 991**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 614 343**.

Resultat

Årets resultat på kr **513 880** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 138 776.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 366 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekkensten Boligsameie.

Lån

Bekkensten Boligsameie har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 en økning av grunnleien med 220 kr pr. mnd. pr seksjon fra 01.01.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bekkensten Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bekkensten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZYD67-JMF5F-6CJX5-UDAS1-5MBPG-B702M



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-24 20:54:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZYD67-JMFSF-6CJX5-UDAS1-SMBPG-B702M

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>



BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 507 491, KUNDENR. 5944

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 812 608 | 1 803 036 | 2 163 000 | 2 251 000 |
| Andre inntekter | 3 | 357 383 | 8 009 972 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 169 991 | 9 813 008 | 2 163 000 | 2 251 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 870 | -9 870 | -9 870 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 292 | -8 286 | -7 500 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -87 248 | -84 790 | -87 000 | -90 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 173 | -8 469 | -15 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -385 320 | -8 250 922 | -136 000 | -2 366 000 |
| Forsikringer | | -244 879 | -222 583 | -225 000 | -303 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -467 506 | -431 640 | -468 000 | -475 000 |
| Energi/fyring | | -7 462 | -23 098 | -15 000 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -205 884 | -206 530 | -210 000 | -212 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -118 710 | -129 969 | -188 000 | -189 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 614 343 | -9 446 157 | -1 431 370 | -3 745 870 |
| DRIFTSRESULTAT | | 555 648 | 366 851 | 731 630 | -1 494 870 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 239 471 | 208 251 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -281 239 | -253 417 | -351 000 | -298 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -41 768 | -45 166 | -351 000 | -298 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 513 880 | 321 685 | 380 630 | -1 792 870 |
| Overføringer: | | | | | |
| Nedbetaling taklån | | 398 647 | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 115 233 | 321 685 | | |



BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Langsiktige fordringer | 13 | 7 414 521 | 8 000 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 7 414 521 | 8 000 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 35 | 198 |
| Kundefordringer | | 0 | 40 774 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 8 333 | 10 417 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 7 594 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 852 747 | 2 767 868 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 401 160 | 759 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 262 275 | 2 827 611 |
| SUM EIENDELER | | 8 676 796 | 10 827 611 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 14 | -193 192 | -308 425 |
| SUM EGENKAPITAL | | -193 192 | -308 425 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 8 746 489 | 9 427 831 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 746 489 | 9 427 831 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 44 827 | 40 878 |
| Leverandørgjeld | | 485 | 1 523 976 |
| Påløpte renter | | 1 314 | 1 938 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 76 873 | 141 413 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 123 499 | 1 708 205 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 676 796 | 10 827 611 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 18.02.2021

Styret i Bekkensten Boligsameie

Stig Arne Skjærstad /s/

Svein Narvestad /s/

Björn Daniel Sjöberg /s/

Cathrine Elizabeth Thams /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--|------------------|
| Grunnleie | 1 572 350 |
| Taklån | 359 736 |
| Forsikring V&A | 138 477 |
| TV og bredbånd | 101 781 |
| Innkrevning taklån er ovf renteinntekter, samt avregningskonto | -359 736 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 812 608 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Kostnader vei justert med 2,5% | 9 427 |
| Strøm elbil | 400 |
| Hansen Gruppen AS, viderefakturert skade mast | 3 500 |
| Oslo kommune, tilskudd | 120 000 |
| Takprosjekt | 224 056 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 357 383 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 292.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Juridisk bistand | -5 469 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 704 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 173 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| A Hansen Gruppen AS, slutfaktura | -100 000 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -100 000 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -178 383 |
| Drift/vedlikehold VVS | -44 813 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -62 125 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -385 320 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -300 006 |
| Feieavgift | -9 071 |
| Renovasjonsavgift | -158 429 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -467 506 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------|---------|
| Container | -14 724 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 709 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -2 556 |
| Driftsmateriell | -3 506 |
| Snørydding | -67 828 |
| Andre fremmede tjenester | -121 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Kopieringsmaterieell | -970 |
| Trykksaker | -1 071 |
| Andre kontorkostnader | -149 |
| Porto | -1 698 |
| Bank- og kortgebyr | -3 027 |
| Velferdskostnader | -5 353 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -118 710 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 692 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 401 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 160 |
| Andre renteinntekter | 238 218 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 239 471 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -43 021 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -238 218 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -281 239 |

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Skjevfordelt OBOS-lån (tak) | 7 414 521 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 7 414 521 |

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

| | |
|--|----------|
| IB egenkapital | -308 425 |
| Korreksjon 2020 pga nedbetaling av lån | -398 647 |
| Årets resultat | 513 880 |
| UB egenkapital | -193 192 |



| | |
|------------------------|-----------------|
| SUM UDEKKET TAP | -193 192 |
|------------------------|-----------------|

ENERGIAVREGNING

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 14 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -1 526 843 | |
| Nedbetalt tidligere | 99 012 | |
| Nedbetalt i år | 95 863 | |
| | | -1 331 968 |

OBOS-banken AS, taklån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 26 år.

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -8 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 585 479 | |
| | | -7 414 521 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -8 746 489 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|------------------------|---------|
| Avregningskonto taklån | -76 099 |
| Hafslund strøm | -774 |

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -76 873 |
|-----------------------------------|----------------|



Annens informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1314929. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Rehabilitering av soil

2020-2025 Sikring av skråninger

2018 – 2020 Takprosjekt

2018 Rehabilitering og asfaltering av veier

2015 Asfaltering

2013-2014 Rehabilitering av vannledninger og avløpsrør

2012 Veirehabilitering



Sak 5

Vedtektsendring - Ny vedtekt § 10

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Regelen om at vi kun har rett til 4m ut fra hver seksjon på hagesiden er av en eller annen grunn blitt tatt ut av vedtektene. Styret ønsker at dette blir synliggjort i vedtektene på nytt og har følgende forslag om en ny §10 i vedtekene. Ved vedtak endrer nummeringen i vedtektene seg. Det vil si at dagens nummer 10 blir 11, dagens nummer 11 blir 12 osv.

Ny§ 10

Arealene rundt husene er felleseie.

Huseier har kun 4 m rett foran på hagesiden som sin eksklusive del.

Endeseksjonene har en spesiell plikt til å respektere at sidene av hver rekke er FELLESEIE.

De skal ikke fremstå som en del av endeseksjonenes eierpart og bør derfor ikke «ingjerdes» med hekker, gjerder eller annet.

Forslag til vedtak

Ny vedtektsbestemmelse § 10 vedtas slik det er beskrevet i saken.



Sak 6

Vedtektsendring - Supplering av § 14 (§15 hvis sak 5 blir vedtatt)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Supplering av § 14 (§15 hvis forslag 1 blir vedtatt)

På årsmøtet i 2016 ble det vedtatt regler for oppsett av boder. Dette er ikke kommet inn i våre vedtekter. Regler for oppsettelse av boder er tatt med som vedlegg til denne sak.

Dagens ordlyd i vedtektene:

«§ 14 Tilbygg, påbygg, bygging av terrasse eller andre ytre bygningsmessige endringer må godkjennes av styret. Slik godkjenning må foreligge før byggemelding sendes for endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene. Boder kan kun settes opp etter godkjenning fra styret.»

Styret foreslår iht. vedtak gjort på årsmøte i 2016 at setning «Boder kan kun settes opp etter godkjenning fra styret» erstattes med:

Den nøyaktige plasseringen må godkjennes av styret. Bodene skal utformes med skråtak, høyest i forkant, slik at det blir mest mulig enhetlig utseende ifht. andre bygninger i sameiet. Skisse som mal på boder i sameiet kan fås ved henvendelse til styret. Maksstørrelse på bod er 6 m².

Ny §14 vil da lyde:

«§ 14 Tilbygg, påbygg, bygging av terrasse eller andre ytre bygningsmessige endringer må godkjennes av styret. Slik godkjenning må foreligge før byggemelding sendes for endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene.

Den nøyaktige plasseringen må godkjennes av styret. Bodene skal utformes med skråtak, høyest i forkant, slik at det blir mest mulig enhetlig utseende ifht. andre bygninger i sameiet. Skisse som mal på boder i sameiet kan fås ved henvendelse til styret. Maksstørrelse på bod er 6 m².»

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas slik den fremgår av saken.

Vedlegg

1. Retningslinjer oppsettelse av bod.pdf



OVERORDNEDE RETNINGSLINJER FOR OPPSETTING AV FRITTSTÅENDE BODER

Boden skal plasseres på et sted som ikke er til sjenanse for andre og som ikke beslaglegger fellesareal som andre også benytter. Boden må også plasseres slik at det legges til rette for å hekte på en eller flere boder på et senere tidspunkt dersom arealet gir mulighet for dette. Boder på hagesiden vil *som hovedregel* ikke godkjennes, da disse vil være estetisk forstyrrende for naboers utsyn. Boder på gavler/kortsider vil *som hovedregel* ikke godkjennes, da disse vil endre helhetlig fasadeutseende for sameiet.

Den nøyaktige plasseringen av boden må godkjennes av styret. Bodene skal utformes med skråtak, høyest i forkant, slik at det blir mest mulig enhetlig utseende ifht. andre bygninger i sameiet. Skisse som mal på boder i sameiet kan fåes ved henvendelse til styret. Maksstørrelse på bod er 6 m².

Ved søknad om oppføring av bod må søker dokumentere at alle omkringliggende naboer i sameiet er forespurt om de har innsigelser, og om de er interessert i å bygge bod samtidig (for å legge til rette for at det bygges mest mulig effektivt og helhetlig). Søker må selv innhente og bekoste alle nødvendige tillatelser fra myndighetene (godkjenning fra plan og bygg, dispensasjon fra u-grad).

Søker dekker alle kostnader for oppføring, forsikring, strøm og vedlikehold. Ved salg av seksjonen skal ny eier gjøres oppmerksom på at boden og alle forpliktelser og kostnader i forbindelse med denne følger med seksjonen og må overtas av ny eier.

Dersom det er flere som ønsker bod enn det er plass til å oppføre i et gitt område av sameiet, skal de minste leilighetene prioriteres.

Det er adgang til å selge/leie ut boden til en annen sameier, men boden kan ikke selges/leies ut til noen som ikke er sameiere.

Styret må godkjenne tegning og plassering av alle boder.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Stig Arne Skjærstad (23A)

Styremedlemmer:

Svein Narvestad (21D) (ikke på valg)

Daniel Sjöberg (30A) (ikke på valg)

Oddvar Sunde (28A)

Varamedlemmer:

Solvår Syvertsen (24A) (ikke på valg)

Hanne-Guro W. Aabelvik (23H)

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Stig Arne Skjærstad

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Oddvar Sunde

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Hanne-Guro W. Aabelvik



Sak 8

Valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Duc Paul Mai-The

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Helle Linne Eriksen



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 innkreving 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.