



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 15.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 089 044	4 839 038
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 089 044</b>	<b>4 839 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	171 150
Annen driftskostnad		4 471 379	3 263 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 756 629</b>	<b>3 435 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>332 415</b>	<b>1 403 995</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		189 114	76 621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>189 114</b>	<b>76 621</b>
Annen finanskostnad		551 176	366 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>551 176</b>	<b>366 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-362 062</b>	<b>-290 086</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 647	1 113 908
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			104 712
Andre fordringer		202 045	800 992
Sum fordringer		202 045	905 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 751 240	2 771 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 751 240	2 771 699
Sum omløpsmidler		2 953 284	3 677 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 112 968	6 083 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 112 968</b>	<b>-6 083 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 112 968</b>	<b>-6 083 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 657 032	8 949 501
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 657 032</b>	<b>8 949 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 657 032</b>	<b>8 949 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 748	2 623
Leverandørgjeld		274 310	768 093
Annen kortsiktig gjeld		59 162	40 506
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 220</b>	<b>811 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 066 252</b>	<b>9 760 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395642

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 990 187 878  
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 089 044	4 839 038
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 089 044</b>	<b>4 839 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	171 150
Annen driftskostnad		4 471 379	3 263 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 756 629</b>	<b>3 435 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>332 415</b>	<b>1 403 995</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		189 114	76 621
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>189 114</b>	<b>76 621</b>
Annen finanskostnad		551 176	366 707
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>551 176</b>	<b>366 707</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-362 062</b>	<b>-290 086</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 647	1 113 908
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>



Organisasjonsnr: 990 187 878  
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			104 712
Andre fordringer		202 045	800 992
Sum fordringer		202 045	905 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 751 240	2 771 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 751 240	2 771 699
Sum omløpsmidler		2 953 284	3 677 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 112 968	6 083 320
Sum opptjent egenkapital		-6 112 968	-6 083 320



Sum egenkapital	-6 112 968	-6 083 320
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 657 032	8 949 501
Sum annen langsiktig gjeld	8 657 032	8 949 501
Sum langsiktig gjeld	8 657 032	8 949 501
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 748	2 623
Leverandørgjeld	274 310	768 093
Annen kortsiktig gjeld	59 162	40 506
Sum kortsiktig gjeld	409 220	811 222
Sum gjeld	9 066 252	9 760 723
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>



Organisasjonsnr: 990 187 878  
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5830

Belsetveien Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Belsetveien Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5830>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Merk! De som har reservert seg mot digital kommunikasjon kan levere manuell stemmeseddel til styrets postkasse (til høyre for garasjeport ved nedre garasjeanlegg) eller sende til OBOS direkte:

S. 5830 Belsetveien Boligsameie  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Videre utredning/ kartlegging av terrassene
8. Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer
9. Innføring av solcelle energi



- 10. Utskiftning av utebenker
- 11. Innføring av 2 bommer ved innkjørsel
- 12. Økning av huseie

Med vennlig hilsen,  
Styret i Belsetveien Boligsameie



Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Robin Horgheim (rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanne Vibeke Winter-Hjelm og Solveig Ringdal er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.



## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

## Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2023-24.pdf

## Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar bør fastsettes for å tiltrekke seg et bredt spekter av kandidater.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og settes til kr 250 000,-. Styrets innstilling er at vi viderefører dagens honorar. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

2. Tanveer Bashir har fremmet forslag om at det settes til 155 000,- Styreleder : 60000,- kroner i året. Nestleder 30000,- kroner Hver av styremedlem 15000,- kroner Vara medlemmer 5000,- kroner til hver. Slik kan vi få flere interesserte i å være med i styret og dermed ha flere som er intressert i å være med og ta riktig og fornuftige valg for sameiet.

## Sak 6

### Valg av tillitsvalgte



Målet er å ivareta alles interesser når det gjelder alt i fra økonomi, vedlikehold, miljø, sikkerhet, og informasjon for sameiere.

## Innstilling

Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Hanne Vibeke Winter-Hjelm**

Jeg stiller meg til disposisjon som styreleder for Belsetveien Boligsameie om det er behov for meg. Jeg er blitt spurt flere ganger gjennom årene, men har sagt nei, fordi jeg arbeider mye, og tenkte at dette er noe jeg kanskje kan tilby meg når jeg blir pensjonist. Men ettersom jeg forstår er det behov for dette nå, og derfor kan jeg stille til valg.

Noe om meg:

Jeg arbeider som daglig leder/kirkeforvalter i Kirkelig fellesråd i Bærum, med ansvar for to store menigheter, Jar og Bryn. Der har jeg ansvaret for personalet og oppfølging av dette, HMS, økonomistyring med budsjett, og jeg har ansvar for bygningsmassen, både kirkebygg og menighetshus.

Jeg har tidligere vært styreleder i Tokerudkollen Boligsameie på Emma Hjort, i tre år, frem til jeg flyttet derfra og hit i 2012.

Mitt engasjement for å drive med dette, er blant annet å forsøke å få til et godt, planmessig grunnlag for videre arbeid med utbedring og vedlikehold av bygningsmassen vår, og eventuelle oppgraderinger. Jeg har savnet litt langtidspaner for sameiet, og dette er en ting jeg vil prøve å gjøre noe med. Informasjonsbiten er blitt mye bedre de siste to årene, men dette er noe jeg også ønsker å følge opp videre sammen med styret, det er alltid rom for utvikling.

Jeg er opptatt av økonomisk trygghet, og det å ha oversikt og kontroll på dette ser jeg som svært viktig.

Vi har en gammel bygningsmasse, og det er en del saker å følge opp. Her vil jeg være glad for, om jeg blir valgt, å kunne ha med kompetansen til Knut E. Jensen i det videre styrearbeidet, han har satt seg grundig inn i byggenes tekniske anlegg. Det er også flere som har sagt seg villige til å stille i styret heldigvis, blant annet Shamir Bashir, som også er positiv og ønsker å bidra i arbeidet. Det er fint å få inn flere som ikke har vært aktive i styrets arbeid tidligere, det blir større engasjement og bredere grunnlag for senere valg også når flere beboere kommer inn i dette arbeidet.

- **Tanveer Bashir**

Tanveer er 45 år gammel og har bodd mesteparten av sitt liv i Belsetveien.

Tanveer er utdannet som biltekniker og jobber som det.

Han ønsker å være med i styret for å gjøre de beste og mest fornuftige valgene for sameiet.

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Donna Usher**

Donna har bodd i Belsetveien i 2 år og før det bodde jeg 25 år på Haug/Kirkerud ved Emma Hjorth.

Hun ønsker å bidra i nærmiljøet og tenker at det kan gjøres ved å delta i styrearbeid.

- **Knut Eilif Jensen**



Knut Eilif har vært en uvurderlig ressurs i styret. Hans tekniske kompetanse og detaljorienterte oversikt over anlegget har vært av avgjørende betydning for vår drift. Han er dedikert til å løse problemer og fikse ting, uavhengig av tidspunktet på dagen. Han har også et positivt humør som bidrar til et trivelig arbeidsmiljø.

- **Lars Stenersen**

- **Shamir Bashir**

Shamir er 43 år, gift og har 4 barn.

Hun flyttet til Belsetveien i 1984 og har for det meste bodd her.

Hun arbeider i helsevesenet. Hun ytrer:

Det er viktig at et styret er sammensatt av både eldre og yngre personer.

Da de eldre kan bidra med relevant erfaring og de yngre kan komme med forslag på nyere måter å utføre ting på.

Jeg er motivert for å bidra med mine erfaringer fra nåværende og tidligere stillinger til å utføre oppgaver som kreves av et styremedlem.

Gjennom mitt arbeid i helsevesenet har jeg oppnådd erfaringer med å arbeide med mennesker og vise empati og yte god service.

Jeg liker å arbeide både selvstendig og i et team.

Dette er egenskaper som jeg vil ta med meg videre i mitt verv som styremedlem.

Jeg har et ønske om å bidra aktivt for boligsameiet vårt, og ønsker å ta fornuftige valg og komme med fornuftige løsninger som vil gagne alle sameiere.

Håper at så mange som mulig benytter stemmeretten sin og stemmer på kandidatene som dere ønsker i styret.

- **Tanveer Bashir**

Tanveer er 45 år gammel og har bodd mesteparten av sitt liv i Belsetveien.

Tanveer er utdannet som biltekniker og jobber som det.

Han ønsker å være med i styret for å gjøre de beste og mest fornuftige valgene for sameiet.

## **Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Donna Usher**

Donna har bodd i Belsetveien i 2 år og før det bodde jeg 25 år på Haug/Kirkerud ved Emma Hjorth.

Hun ønsker å bidra i nærmiljøet og tenker at det kan gjøres ved å delta i styrearbeid.

- **Knut Eilif Jenssen**

Knut Eilif har vært en uvurderlig ressurs i styret. Hans tekniske kompetanse og detaljorienterte oversikt over anlegget har vært av avgjørende betydning for vår drift. Han er dedikert til å løse problemer og fikse ting, uavhengig av tidspunktet på dagen. Han har også et positivt humør som bidrar til et trivelig arbeidsmiljø.

- **Lars Stenersen**

- **Mikkel Degland**

Mikkel Degland, 33år, bodd i Belsetveien 78 siden 2021. Mikkel har fungert som et aktivt varamedlem det siste året. Han er utdannet byggmester og taksmann, og har bidratt godt til styrets arbeid med sin ekspertise i konkrete saker. Han utmerker seg ved sin vedvarende positivitet og evne til å gi kvalifisert rådgivning.

- **Shamir Bashir**

Shamir er 43 år, gift og har 4 barn.

Hun flyttet til Belsetveien i 1984 og har for det meste bodd her.

Hun arbeider i helsevesenet. Hun ytrer:

Det er viktig at et styret er sammensatt av både eldre og yngre personer.



Da de eldre kan bidra med relevant erfaring og de yngre kan komme med forslag på nyere måter å utføre ting på.

Jeg er motivert for å bidra med mine erfaringer fra nåværende og tidligere stillinger til å utføre oppgaver som kreves av et styremedlem.

Gjennom mitt arbeid i helsevesenet har jeg oppnådd erfaringer med å arbeide med mennesker og vise empati og yte god service.

Jeg liker å arbeide både selvstendig og i et team.

Dette er egenskaper som jeg vil ta med meg videre i mitt verv som styremedlem.

Jeg har et ønske om å bidra aktivt for boligsameiet vårt, og ønsker å ta fornuftige valg og komme med fornuftige løsninger som vil gagne alle sameiere.

Håper at så mange som mulig benytter stemmeretten sin og stemmer på kandidatene som dere ønsker i styret.

Sak 7

## Videre utredning/ kartlegging av terrassene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært ytret mange ønsker/behov for rehabilitering av terrasser fra beboere, alt fra balkongdekke til problemer med sluk og nedløp.

Da styret ikke har fagkompetanse på området så har styret engasjert OBOS Prosjekt/Bygg til å utrede dette arbeidet.

Vi har mottatt rapporter på utredningen som er kommunisert til beboere i sameiet.

Rapporten indikerer at vi antagelig må gjøre noe med balkongdekket for å løse problemer med nedløp og sluk mer permanent.

OBOS har skissert grovt overslag på 2 alternativer.

(1) Balkongrehabilitering med remontering av blomsterkasser.

(2) Balkongrehabilitering med nye rekkverk i stedet for blomsterkasser.

Styret har også bestilt en likviditetsanalyse, basert på overslaget, som indikerer en økning av felleskostnader på mellom 69% - 85%, i tillegg til refinansiering av lån.

Styret erkjenner at dette er for mange beboere et stort inngrep i økonomien.

Styret har også fått tilbakemelding fra leverandør på at det er mye usikkerhet knyttet til estimatet.

Ett av de usikre postene i estimatet er omfanget av betongrehabiliteringen:

De foreslår at det gjennomføres en betongundersøkelse med fysiske inngrep i betongen. Dette vil kunne gi oss et bedre bilde på hvor stort skadeomfanget i betongen er. Blant annet vil de gjennomføre laboratorieundersøkelser av betongen for å finne ut av om det er spor av salter/klorider i betongen. Det katodiske beskyttelsessystemet som er installert bør også undersøkes nærmere.

Styret mener det er for tynt grunnlag for å sette i gang et så stort prosjekt nå, uten grundigere undersøkelser og ikke minst en anbudsrunde.



Styret har også bedt om å utrede ett 3.de alternativ som går på Balkongrehabilitering der blomsterkasser/rekkverk er unntatt. Dette med bakgrunn i at balkongkasser er rehabilitert for 20 år siden og bør ha en lengre levetid videre.

#### Styrets innstilling

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samrabeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer.

Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

#### Forslag til vedtak

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samrabeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer. Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

#### Sak 8

### Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer

#### Forslag fremmet av:

Birgitte Garthus

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom styret eventuelt skal gjennomføre utredning av verandarehabilitering sammen med OBOS prosjekt ( jfr styrets innlegg i Vibbo 10.02.2024), foreslår jeg vedtak om at alle deler av verandaene utredes, bl.a. sluk, nedløpsrør, membran, blomsterkasser, tak, gulv, sidevegger og vegger/trepanel mot vindusdelen.

#### Styrets innstilling

Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

Styret gjør oppmerksom på at med hensyn til vedlikehold, så vil gjeldene vedtekter vedrørende sameiets og eiers ansvarsforhold fortsatt gjelde inntil en eventuell vedtektsendring blir fremsatt og stemt over.

#### Forslag til vedtak

Om hele verandaen utredes hviler ansvaret for resultatet / evt skader på entreprenør og sameiere som av hensyn til sykdom og / eller alder ikke kan vedlikeholde/male selv slipper denne jobben.



Sak 9

## Innføring av solcelle energi

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Utredning basert på vedtak fra fjorårets årsmøte.

Installert kapasitet: Med en installert kapasitet på 149 kWp og en estimert årlig strømproduksjon på 130 200 kWh, har anlegget en god effektivitet.

Estimert besparelse: Med en antatt strømpris på 1,6 kr/kWh inkludert nettleie og alle avgifter, estimeres besparelsen til 260 400 kr/år. Dette antyder at investeringen kan gi en positiv økonomisk avkastning over tid.

Forventet brukstid: Med en forventet brukstid på ca. 30-40 år, indikerer dette en langsiktig investering med potensial for å generere betydelige besparelser over tid.

Pris ved kjøp: Kostnaden for å kjøpe anlegget er oppgitt til 2 276 000 kr. Dette gir en ide om den totale investeringskostnaden.

Leiepris: Leieprisen er oppgitt på forespørsel, og det kan være relevant å sammenligne denne kostnaden med besparelsene ved å eie anlegget for å vurdere den beste økonomiske løsningen.

Strømutgifter i 2023: Med strømutgifter 343 654,- kr i 2023, kan anlegget potensielt bidra til en betydelig reduksjon eller fullstendig dekning av disse utgiftene, avhengig av faktisk produksjon og strømforbruk.

Incentiver og støtteordninger: Vi må sjekke om det er tilgjengelige subsidier, støtteordninger eller skattefordeler for solenergi prosjekter i deres område. Det å søke om støtte er i så omfattende grad at sameiet må benytte rådgivningstjenester for dette med kostnaden som kreves. Kostnaden er ikke utredet.

Vedlikeholdskostnader: Vi må ta hensyn til eventuelle vedlikeholdskostnader i løpet av anleggets levetid. Dette er ikke utredet.

### Styrets innstilling

Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

### Forslag til vedtak

Utrede videre og søke rådgivningstjenester (som kreves) i forhold til subsidier/støtteordninger.

Sak 10

## Utskiftning av utebenker

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Utredning basert på innspill fra beboer.

Styret har vurdert å bytte ut råtne bor. Ny pris på benker er ca. 3 200,- pr benk.



Gitt tilstanden til de råtne bordene, og med tanke på den nye prisen på ca. 3 200,- per benk, vil det sannsynligvis være en god investering å erstatte de gamle benkene med nye.

Styrets anbefaling er at de settes på asfalten der de var plassert tidligere pga. fuktighet fra gress og levetid.

#### Styrets innstilling

Styret er for at vi skifter ut benkene med nye, men ønsker også å se videre på hvordan tiltak for å gjøre fellesområdet mer attraktivt å benytte seg av. Styret tar gjerne med seg innspill fra beboere

#### Forslag til vedtak

Vi bytter ut gamle benker mot nye og plasserer de på asfalt.

Sak 11

### Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

#### Forslag fremmet av:

Nils Morten Hagen og Vibecke Nilsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utredning basert sak meldt inn av 2 beboere.

Styret har innhentet tilbud på 2 m vippebommer med rabattert pris.

Vippebom betyr at du må ut av bilen og vippe bommen inn/ut ved inn og utkjøring.

Total med arbeid (fundament) = ca. 119 500,- for 2 stk.

#### Styrets innstilling

Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

#### Forslag til vedtak

Innføring av vippebommer ved innkjørsel.

Sak 12

### Økning av huseie

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tatt i betraktning både videre drifts- og vedlikeholdsbehov og de økte kommunale avgifter så ønsker styre å fremme forslag om å øke husleien med 10%.

Merk! Blir vedtaket nedstemt så vil styret uansett øke husleie med 5%. Dette kan styret fatte vedtak om utover avstemming i årsmøtet.



## Styrets innstilling

Med tanke på videre drifts- og vedlikeholdsbehov og de økte kommunale avgifter så ønsker styre å fremme forslag om å øke husleien med 10%. Dette er noe som rådgivere i OBOS anbefaler.

## Forslag til vedtak

Husleien økes med 10%



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Nina Sandberg	Belsetveien 86
Nestleder	Elisabeth Ihlen	Belsetveien 73
Styremedlem	Finn Olav Hauan	Belsetveien 81
Styremedlem	Knut Eilif Jenssen	Belsetveien 86
Styremedlem	Sveinung Wold	Belsetveien 79
Varamedlem	Mikkel Degland	Belsetveien 78
Varamedlem	Cydney Henderson	Belsetveien 75
Varamedlem	Finn Egil Ryen	Belsetveien 88

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Belsetveien Boligsameie

Sameiet består av 108 seksjoner.

Belsetveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990187878, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 310

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

Belsetveien Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57717335. 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](mailto: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.

### 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.

### 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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Belsetveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr 109 940 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak leie av garasjeplasser til Gommerud huseierforening.

### Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 110 479 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til vaktmestertjenester, snørydding og prosjektkostnader til utbedring av lekkasjer.

Finanskostnader er kr 102 176 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på lån fra 2022 til 2023.

### Resultat

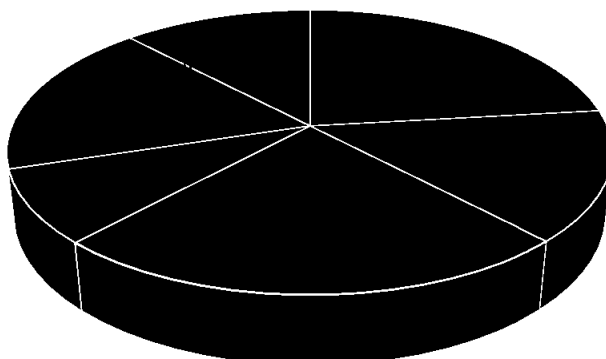
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 29 647 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 543 924.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 6 husleieinnskrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på dekning av løpende kostnader til drift og vedlikeholdsarbeider. Det er videre budsjettet med overskudd i 2024, og økonomien følges opp tett.

Kostnadsdiagram 2023



- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 455 000, som omfatter vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, brannsikring, parkeringsanlegg og garasjeanlegg.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn:  
Renovasjon: Uendret.  
Vann & Avløp: +20% økning.

(Dette medfører en ny årlig økning på kr 113 927.)

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Forsikring er budsjettet til kr 670 000 for 2024. Premieendringen er en følge av indeksjustering av bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Belsetveien Boligsameie.

### Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Det bør derimot påberegnes en fremtidig økning av felleskostnader som følge av økte kostnader til vann og avløp, økt forsikringspremie, samt økte rentekostnader på lån.

Til sammen utgjør dette nye kostnader for sameie som tilsvarer en månedlig økning av felleskostnader på ca. 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at 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,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FKFMG-D78TN-KWTK-26GAS-62C6U-EZ2U1



**BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 972 974	4 734 420	4 971 000	4 974 000
Ladeinntekter EL-bil		6 116	0	0	0
Andre inntekter	3	109 954	104 618	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 089 044</b>	<b>4 839 038</b>	<b>4 971 000</b>	<b>4 974 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-250 000	-150 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 574	-14 164	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-164 880	-158 518	-166 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-151 103	-54 083	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-960 954	-221 451	-1 055 000	-455 000
Forsikringer		-610 542	-556 648	-612 000	-670 000
Kommunale avgifter	9	-993 073	-874 188	-981 000	-1 107 000
Energi/fyring		-343 654	-349 938	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-735 411	-665 650	-696 000	-775 000
Andre driftskostnader	10	-499 188	-369 255	-384 000	-401 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 756 629</b>	<b>-3 435 043</b>	<b>-4 646 150</b>	<b>-4 257 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>332 415</b>	<b>1 403 995</b>	<b>324 850</b>	<b>716 850</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	189 114	76 621	0	0
Finanskostnader	12	-551 176	-366 707	-449 000	-602 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-362 062</b>	<b>-290 086</b>	<b>-449 000</b>	<b>-602 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 647</b>	<b>1 113 908</b>	<b>-124 150</b>	<b>114 850</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-29 647	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 113 908		



**BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 199	18 036
Kundefordringer		0	104 712
Forskuddsbetalte kostnader		185 846	782 956
Driftskonto OBOS-banken		1 076 203	293 276
Sparekonto OBOS-banken		1 675 037	2 478 424
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-6 112 968	-6 083 320
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 112 968</b>	<b>-6 083 320</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 657 032	8 949 501
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 657 032</b>	<b>8 949 501</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 232	40 506
Leverandørgjeld		274 310	768 093
Påløpte renter		53 635	2 623
Påløpte avdrag		22 113	0
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>409 360</b>	<b>811 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 953 284</b>	<b>3 677 403</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 08.03.2024			

Styret i Belsetveien Boligsameie

Nina Sandberg /s/

Finn Olav Hauan /s/

Knut Eilif Jenssen /s/

Sveinung Wold /s/

Elisabeth Ihlen /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**

Felleskostnader	4 961 244
Garasjeleie	11 730
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 972 974</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleie av garasjer	109 849
Regnskapskorrigeringer	105
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>109 954</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 433, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 574.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 063
OBOS Prosjekt AS	-83 789
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 252
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-151 103</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-148 041
Drift/vedlikehold VVS	-107 300
Drift/vedlikehold elektro	-559 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 496
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 338
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 925
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 667
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-960 954</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-571 391
Renovasjonsavgift	-421 682
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-993 073</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-841
Container	-14 168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-914
Driftsmateriell	-4 587
Lyspærer og sikringer	-2 523
Vaktmestertjenester	-287 491
Renhold ved firmaer	-110 408



Snørydding	-49 048
Andre fremmede tjenester	-2 113
Trykksaker	-1 913
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 433
Andre kontorkostnader	-3 788
Porto	-1 860
Bank- og kortgebyr	-4 222
Velferdskostnader	-299
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-499 188</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 573
Kundeutbytte fra Gjensidige	136 754
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>189 114</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-551 176
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-551 176</b>

**NOTE: 13****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.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 29 år.

	-17 000
Opprinnelig 2011	000
Nedbetalt tidligere	8 050 499
Nedbetalt i år	292 469



12

Belsetveien Boligsameie

	-8 657 032
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 657 032</b>

**NOTE:**

15

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	70
------------	----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>
-----------------------------------	-----------



**Styrets arbeid årsmøte 2023/2024**

Gjennomførte styremøter	Styret har gjennomført 15 styremøter i perioden pr. 18.04.2024.
Oppgradering av belysning	Styret gjennomført oppgradering av belysning i garasjeanlegg, oppganger og boder. Dette kostet sameiet 362 500,00, men har gitt oss betydelige besparelser. Å redusere kostnader samtidig som man forbedrer energieffektiviteten er mener styret at har vært en smart investering. Vi har brukt ca 100 000,- under det som var budsjettet.
Bedre vilkår på lån i OBOS banken	Styret har undersøkt muligheten for bedre rentevilkår i OBOS banken og oppnådd positive endringer, men renten senere ble satt opp igjen, kan det være flere årsaker til dette. Det er ikke uvanlig at rentevilkårene i banker endres over tid på grunn av ulike faktorer i økonomien. Dette kan inkludere endringer i sentralbankrenten, inflasjon, makroøkonomiske forhold eller endringer i bankens egen risikovurdering. Spesielt i denne tiden.
Solcelleenergi	Styret har undersøkt mulighet for solcelle energi i sameiet. Solenergi kan være en god måte å redusere energikostnadene og samtidig bidra til bærekraftige løsninger. Vi har mottatt et uforpliktende estimat fra Solway. Dette blir lagt som sak til årsmøtet for avstemming med mer detaljer.
Endring av forsikringsleverandør	Styret har undersøkt mulighet for bedre forsikringsavtale.



<p>Etter grundig gjennomgang av tilbudene vi mottok, kan vi kunngjøre at vi har forhandlet fram en ny avtale med vår eksisterende leverandør, som ikke bare oppfyller våre behov, men også gir oss betydelige besparelser.</p> <p>Gjennom en nøyve gjennomgang av våre forsikringskostnader har vi klart å redusere årlige utgifter med 200 000,- kroner.</p>	
<p>Kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsplan</p> <p>Styret har under utarbeidelse en kortiktig og langsiktig vedlikeholdsplan utover årlig drift som ser foreløpig slik ut.</p> <p>1-3 år:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Snøfangere over inngangsparti/skråkinner</li><li>• Dørpumper garasje</li><li>• Verandaer sluk/nedløp/membran</li><li>• Garasjevask hvert 3. år</li><li>• Sjekk av slukene i gangveiene, ved garasjeportene og nedløpene utenfor hver oppgang årlig.</li><li>• Endevegger reparasjon</li><li>• Drenering av innkjøring til øvre garasje</li><li>• Utbedre sluk på tak (ref. Lekkasje på tak i oppg. 73)</li></ul> <p>3-5 år:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Varmenhet på jordvarmen må byttes</li><li>• Vannansamling i veien ved utkjøring fra gangvei foran langblokken. Flytte sluk.</li><li>• Oppmerking av parkeringsplasser</li><li>• Maling av balkongkasser</li><li>• Tømming av sluk/kummer</li></ul>	



<p>5-10 år:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bytte av soil, vannrør, avløp</li><li>• Isolering av skråtak over inngangspartier og endevegger</li><li>• Rense luftkanaler og bytte av viftereimer</li></ul>	<p>Vaktmesterjeneste</p> <p>Styret har gjort noen viktige endringer og tiltak som er gjort for å forbedre drift og service i vårt fellesområde. Vi har mottatt betydelige klager angående vår tidligere leverandør og har arbeidet aktivt for å finne en bedre løsning.</p> <p>Det har også vært veldig krevende for styret med manglende kommunikasjon og svar på forespørsler fra tidligere leverandør, og dermed kunne informere beboere å en god måte.</p> <p>Etter befaringer og samtaler med ulike leverandører har styret valgt å inngå avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Dette er en leverandør som både rekkehusene nedenfor og blokkene ovenfor benytter med gode referanser. Vi har tro på at dette selskapet vil gi oss en bedre service og oppfylle de behovene vi som beboere har gitt uttrykk for.</p> <p>I tillegg har vi innsett at det er en forventning fra enkelte beboere om at styremedlemmene fungerer som en 24/7 vaktmesterjeneste, noe som er både urealistisk og ikke bærekraftig på lang sikt. OBOS gir tilbakemelding på at vi gjør langt utover det som forventes av et styre og at det er nødvendig å gjøre styrearbeidet attraktivt for alle beboere, inkludert de som har full jobb ved siden av.</p> <p>Vi er klar over at det har vært noen oppstartproblemer, spesielt knyttet til snømåking. Det har dessverre vært misforståelse mellom oss og leverandør av måketjeneste.</p> <p>Dette må styret ta på sin kappe og vi beklager det. Håndmåking/håndstrøing inngikk ikke i standardavtalen og vi har hatt møte og befaring og har inngått en utvidet vaktmesteravtale som innbærer:</p>
---	---



	<p>Snømåking til inngangspartier, gangveier til garasjene samt utenfor søppel skur og beholdere ved min. 5 cm snøfall, samt strøing når det er generelt glatt i området. Gjelder alle dager gjennom vinterhalvåret. Sameiet må stå for grus og gruskasser til håndstrøingen.</p> <p>Hvis det skulle komme mer enn 5 cm snøfall på besøks dag, så vil snørydding bli prioritert og besøksdag bortfaller uten at det kompenseres for dette. Dette gjelder for alle våre kunder som det kreves håndmåking for.</p> <p>Denne tjenesten innebærer også å sikre en jevnlig og grundig gjennomgang av anlegget av en vaktmester som vil besøke oss en gang uken.</p> <p>Utover hånåking/håndtrøing utgjør tjenesten for i hovedsak å blåse uteområde ved behov, kontroll av dører og låser, smøring ved behov, søppelplukk – d.v.s. sneiper, papir og lignende plukkes på sameiets eiendom besøksdag, kontrollere lys i alle fellesrom samt utelysene, utbrente pærer/rør skiftes. Defekte led lys blir rapportert, sjekk av tekniske rom, loggføring av verdier samt rapportere ved avvik, åpne/stenge utekranene vår/høst, rense ACO renner ved garasjeporten 2 ganger årlig, med mer.</p> <p>Vi setter pris på tålmodigheten deres i denne overgangsperioden og er åpne for tilbakemeldinger. Vi jobber kontinuerlig for å forbedre forholdene, og vi ser frem til å skape et triveligere og mer funksjonelt borettslag sammen med dere.</p>
Søppelplass og garasje - video overvåking	<p>Styret har vurdert dette og forkastet dette forslaget inntil videre. Vi oppfordrer alle til å vise varsomhet ved innskjøring/utkjøring av garasjeporter. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sorteringsregler for søppel. Hvis det forverrer seg må vi ta opp saken til vurdering igjen.</p>
Utskiftning av leverandør Borettslad	<p>Det var svært krevende og mye jobb for styret med den plutselige overgangen fra Borettsla til Electric Freeway og dt har vært mye å sette seg inn i. Vi håper på forståelse for at dette ble kastet på oss.</p>



Følge opp de med ulovlig ventilasjonstilkobling	Styret har oppfordret de som har ulovlig ventilasjonstilkobling om å utbedre.
Utbedring av gulvbelegg oppgang 86	Styret har sørget for så god utbedring som mulig av gulv der, det har vært kjørt med sykler innendørs og satt skader og spor i gulvet.
Utbedring trapp 82	Det er utbedret trapp i oppgang 82 etter mye purring på tidligere leverandør av vaktmestertjenester.
Utskiftning av ringeklokkelys	Hobbyklubben har skiftet lys i alle ringeklokker. Dette er jobb for egen vaktmester videre.
Befaring av endevegger, behov for maling.	Styret har innhentet tilbud.
Snøfangere over inngangspartier	Styret har innhentet tilbud på snøfangere over inngangspartier. Dette er bestilt og gjennomført.
Kabel for el-lading ute	Ørnulf Wiig installerer til våren.
Automatiske dører garasjeanlegg	Som en del av vårt arbeid med å forbedre boforholdene for alle beboere, har styret allerede installert automatiske døråpnere på dørene til garasjeanleggene. Dette tiltaket er ment for å ivareta beboere med særskilte behov og forbedre tilgjengeligheten i sameiet.



<p>Det har kommet ønsker fra noen av beboerne om å utvide bruken av automatiske døråpnerne til resterende dører i sameiet. Styret erkjenner viktigheten av å imøtekomme behovene til beboerne og skape et inkluderende og tilgjengelig miljø. Imidlertid vil en slik utvidelse medføre betydelige kostnader.</p> <p>For å sikre en grundig og demokratisk beslutningsprosess har styret bestemt seg for å legge denne saken frem som en egen sak for avstemming på årsmøtet. Dette gir alle beboere anledning til å vurdere kostnadene opp mot fordelene og gi sin stemme i denne beslutningen.</p>	<p>Styret har en gjennomført en inspeksjon i samarbeid med OBOS prosjekt for å vurdere tilstanden og identifisere eventuelle nødvendige tiltak på verandaer.</p> <p>Det har kommet fram at en del av problemene vi står overfor kan tilskrives alderen på nedløpsrør og sluk, samt manglende vedlikehold fra beboernes side. Dette inkluderer situasjoner der snømåking og rensing av renner har blitt forsømt.</p> <p>For å sikre et trygt og velfungerende sameie, er det viktig at vi alle bidrar til å opprettholde standardene for vedlikehold. Vi ønsker derfor å oppfordre alle beboere til å ta ansvar for sine terrasser og utføre nødvendig vedlikehold, spesielt med hensyn til sluk, nedløpsrør og renner.</p> <p>På befaringen så vi tydelig at nedløpsrørene er gamle og klare for utskifting, men de konkluderte raskt med at hovedproblemet ikke er nedløpsrørene i seg selv. Problemet er sammensatt og inkluderer flere bygningsdeler.</p> <p>1. Balkongdekket: Balkongene i boligselskapet har en antatt oppbygning av et bærende betongdekke, en membran av PU eller PVC og en påstøp. Enkelte har også lagt fliser som topplag på sine balkonger. I denne konstruksjonen er det membranen som skal sørge for at balkongdekket er tett, og det skal være et fall til sluket slik at vannet finner den enkleste veien bort fra bygget.</p> <p>På befaringen kunne de tydelig se at membranen rundt slukene var sprø, og i taket rundt sluket til balkongen over var det en stor rose med avflassing av maling. At membranen rundt sluket er sprø tyder på at den ikke er tett, og at det er brudd mellom membranen på dekket og membranen rundt slukene. Rosen og avflassing i taket tyder på at det samler seg vann i betongen som siger nedover og fører til at malingen flusser av i taket. Vannet føres altså ikke ned i sluket, men ned i betongdekket.</p>
---	---



	<p>2. Sluk: Slukene på balkongene har den viktige oppgaven med å ta imot vannet fra balkongen og nedløpsrørene og føre vannet videre inn i neste rør. Dersom det er utette overganger mellom sluket og dekket, vil sluket miste sin funksjon. Vannet vil da samle seg rundt sluket og finne enkleste vei ned gjennom balkongdekket. Det har liten til ingen effekt å utbedre slukene dersom man ikke utbedrer membranen på dekket.</p> <p>3. Nedløpsrør: Nedløpsrørene skal føre vannet fra balkongene og ned i sluk. Det har liten til ingen effekt å kun skifte nedløpsrørene dersom man ikke utbedrer overgangen mellom sluk og balkongdekket.</p> <p>Oppsummert: Det vil ha liten effekt for boligselskapet å bytte alle nedløpsrørene på balkongene nå, fordi kjernen til problemet ligger et annet sted. Det er utett membran på balkongdekket og overgang membran mot sluk som er hovedproblemet. Å kun utbedre membranen lokalt rundt slukene vil heller ikke gi ønsket effekt, fordi man aldri vil oppnå en tett overgang mellom ny membran og gammel membran.</p> <p>At vann blir liggende inne i en betongkonstruksjon over tid kan også føre til skader på selve betongkonstruksjonen. Hva skadeomfanget på betongkonstruksjonen er, vet man ikke får man har åpnet opp, men vi antar det vil være et visst omfang av betongrehabilitering som må gjøres.</p> <p>De oppfattet på befaringen at enkelte nedløpsrør/sluk har et mer akutt behov for utbedring enn resten. Disse nedløpsrørene/slukene har blitt utbedret lokalt med en form for midlertidig tetting frem til et større prosjekt iverksettes.</p> <p>De anbefalte at vi skulle begynne prosessen mot et større rehabiliteringsprosjekt for balkongene, som innebar skaffe oversikt over hva som må gjøres og få et estimat på hva dette vil koste.</p> <p>Kostnadsoverslaget inneholder to alternativer:</p> <p>(1) Balkongrehabilitering med remontering av blomsterkasser og</p> <p>Estimat:</p> <p>238 000,- pr balkong.</p>
--	--



	<p><b>Totalpris (162 balkonger * 238 000,-) =</b> <b><u>38 556 000,-</u></b></p> <p>(2) Balkongrehabilitering med nye rekkverk i stedet for blomsterkasser. Estimat: 271 000,- pr balkong.</p> <p><b>Totalpris (162 balkonger * 271 000,-) =</b> <b><u>43 902 000,-</u></b></p> <p>Det er lagt til grunn en prisstigning på 3 % basert på en byggetid på 10 måneder, og at prosjektet kan ferdigstilles innen desember/januar 2025.</p> <p>Kostnadsoverslaget er ikke inkludert finanskostnader som for eksempel administrasjonsgebyrer og renter for lån. Disse kostnadene kommer frem i en likviditetsanalyse dersom sameiet bestiller dette.</p> <p>Dette tas opp som eget punkt for avstemming ved årsmøtet.</p>
Internett og TV ny leverandør	<p>Vi har inngått avtale med ny leverandør av kabel tv og bredbåndstjenester. Tilbudet inkluderer å legge inn fiber, som vil gjøre at oppetiden er mer stabil.</p> <p>Hver enkelt beboer kan velge mellom 3 pakker, med mulighet for å velge ytterligere tilleggstjenester. Så dette er en fleksibel løsning i forhold til den enkeltes behov og sameiet vil spare ca 160 000,- årlig i forhold til dagens avtale med Telenor.</p> <p>Merk! Avtalen gjelder først fra 01.05.2024, da vi er bundet opp til avtalen med Telenor frem til da.</p>
Reparasjon av takluke oppgang 73.	<p>Befaring er utført og reparasjoner startes til våren når snøen er borte.</p>



Lekkasje vannberedere	Vi har hatt lekkasje i vannberedere i øvre garasjeanlegg. Dette er utbedret og vil kontrolleres av ny vaktmester ukentlig.
Reparasjon av garasjeporter	Det har dessverre kostet sameiet overkant av 35 000,- i året om har gått på grunn av «bulking» av port som burde være helt unødvendig. Vi oppfordrer alle beboere til å vise varomhet ved innkjøring/utkjøring.
Sykkelbod	Styret har etablert sykkelbod i nedre garasjeanlegg etter mye purring på leveranør. Dette har vist seg svært populært og styret ønsker å se på behovet og utvidet tilbud. Dette kommer som egen sak på årsmøtet.
Inngå avtale med Port Øst om service avtale for garasjeportene.	Sameiet har ikke tidligere hatt service avtale med Port Øst. Dette er nå etablert.
Jubileumsfest	Sameiet fyller 50 år i år og i den forbindelse mente styret at det hadde det vært veldig hyggelig med en sosial markering og feiring. Da styret har fullt opp med andre oppgaver, så har styret vært helt avhengig av å etablere en festkomite med beboere utover styret. Styret har oppfordret beboere til å melde sin interesse, men kun 1 beboer har meldt seg og da har dessverre styret sett seg nødt til å avlyse et jubileum.



<p>Ombygging/utnyttelse av gamle søppelrom</p>	<p>Styret har undersøkt mulighet for å fjerne gammelt avfallsanlegg for å kunne benytte disse rommene til sykkelbod, lagerplass eller lignende.</p> <p>Estimat for demontering og fjerning av avfallsanlegg:</p> <p>Inkludert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rigg for varmt arbeid.</li><li>- Brannvakt.</li><li>- Arbeid med demontering og avfallshåndtering.</li><li>- Sveising/blinding</li><li>- Bortkjøring og deponering</li></ul> <p>30.000,- eks MVA pr rom.</p> <p>Alternativt ta første rom på timer og faktiske kostnader og e på timekostnaden.</p> <p>Styret har vedtatt å ikke gå videre med dette på grunn av kostnader, men vil vurdere det på nytt om det meldes som sak fra beboere på årsmøtet.</p>
<p>Isolering av rom ved skråtakene</p>	<p>Styret har innhentet tilbud fra leverandør i 2022, som kom med et overslag på ca 2 000 000,-. Dette er kun estimat for isolering i forhold til skråtakene og inkluderer ikke endevegger.</p> <p>Styret har vedtatt å ikke gå videre med dette på grunn av kostnader, men vil vurdere det på nytt om det meldes som sak fra beboere på årsmøtet.</p>



EL-bil lading	<p>Schneider Electric besluttet å avvikle samarbeidet med Borrettslad (20.06.2023) og gikk over til EVlink Connect-plattformen som benyttes i sameiet i dag.</p> <p>Styret ble dessverre ikke informert om dette før i juni, så styret måtte snu seg raskt rundt og det medførte mye arbeid rundt overgangen.</p> <p>Det har vært litt oppstartsproblemer knyttet til overgangen, men dette følges tett opp.</p> <p>Styret vil bytte hovedmodemet ved installasjon av Viken Fiber vår 2024.</p>
Vask av endevegger mot Pål Bergsvei	<p>Styret har innhentet tilbud og har avtale med leverandør og dette ble utført vår 2023.</p>
Vask og boning av gulv i oppgangene	<p>Styret har innhentet tilbud og har avtale med leverandør og dette ble utført vår 2023.</p>
Sak med Gommerud husforening vedrørende elbil lading	<p>Dette har vært en svært krevende sak for styret, der vi har benyttet advokat fra OBOS for bistand.</p> <p>Huseierforeningen som leier plasser av oss og som basert på en gammel avtale, der de betaler 80% av det vi beboere gjør.</p> <p>De ønsker i tillegg å koble seg på el-bil lading uten å være med på å betale for etablering av infrastruktur for dette. Vi forsøker å reforhandle avtale, men må da etablere et eget regnskap for garasjeanlegget.</p> <p>Sameiet ønsker en mer grunnleggende opprydning i avtalen om huseierforeningens bruksretter til parkeringsplasser på sameiets grunn.</p> <p>Styret har inngått avtale med Gommerud Husforening om 100% betaling av leie av garasjeplasser, samt en engangskostnad ved tilkobling på el lader anlegget.</p>



	<p>Styret har etablert eget regnskap over garasjelegget fra 01.01.2024, og skal kvartalsvise møter med Gommerud Husforening for å bedre videre samarbeid.</p>
Maling av blomsterkasser	<p>Når det gjelder maling av verandakasser har styret innhentet tilbud. Kostnadsoverslag tas ved årsmøtet for avstemming.</p>
Varmtvannsanlegg	<p>Det har vært ustabilit i hovedsak i øvre blokker. Styret har hatt leverandør på befaring som har justert og byttet termostat.</p> <p>Varmekjelen i nedre rekke fungerer ikke og blir byttet mars 2024. Styret har ogs bestilt overvåking av varmtvannsanlegget.</p> <p>Det kan se ut til at vi må planlegge for å skifte ut varmtvannskjelen i øvere rekke på sikt. Vi har foreløpig ikke kostnadsoversikt.</p>
Lekkasje/fuktskader	<p>Styret har har noen saker på lekkasjer/fuktskader som tar tid å følge opp og finne årsaken til. Vi har også bedt OBOS om byggteknisk bistand på befaring i forhold til vedlikehold av bygningsmassen.</p>
Strømstøtte	<p>Styret har etablert avtale om strømstøtte for sameiet.</p>
Dugnad	<p>Styret planlegger dugnad der vi setter ut containere</p>
Klager	<p>Styret har et par krevende klagesak som vi arbeider med.</p>



Reparasjon av tak	Reparasjon og isolering av tak i garasje 88/86 er utført.
Økonomi	<p>Styret gjennomfører jevnlig generelle gjennomganger av sameiets økonomi for å sikre at vi holder oss innenfor budsjettammene og planlegger for fremtidige investeringer eller nødvendige vedlikeholdstiltak.</p> <p>Styret ønsker at beboere skal være med på beslutning om større vedlikehold/investeringer, og dette tas opp som egne saker på årsmøtet</p> <p>Alle fakturaer og utlegg gjennomgås nøye av styret før de godkjennes for betaling. Dette er en viktig del av vårt ansvar for å sikre at alle økonomiske transaksjoner er korrekte, lovlige og i tråd med sameiets regnskapspraksis.</p> <p>Vi oppfordrer alle beboere til å komme med spørsmål eller bekymringer dere måtte ha angående økonomien.</p>
Kommunikasjon med beboere	<p>Styret er veldig takknemlige for engasjementet og tilbakemeldinger!</p> <p>Styret bruker svært mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, og det skal vi selvfølgelig fortsette å gjøre og vi ønsker å være et transparent og tilgjengelig styre.</p> <p>For å opprettholde et balansert og bærekraftig arbeidsmiljø for styrets medlemmer, ber vi om forståelse for følgende retningslinjer av respekt for styremedlemmers tid:</p> <p>Vi oppfordrer alle beboere til å benytte seg av følgende kanaler for henvendelser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Vibbo</b></li><li>• <b>Styremail: <a href="mailto:belsetvn@tyrerommet.no">belsetvn@tyrerommet.no</a></b></li><li>• Styrets postkasse</li></ul> <p>Begrenset tilgjengelighet på telefon:</p> <p>Styrets medlemmer har begrenset tilgjengelighet på telefon, spesielt i arbeidstiden, helger og helligdager.</p>



	<p>Vi ber om at telefonhenvendelser begrenses til helt nødvendige situasjoner.</p> <p>Beste tidspunkt for å nå styret på telefon er mellom <b>kl. 17:00 og 19:00 på hverdager</b>.</p> <p>I kritiske situasjoner, send gjerne en SMS, så tar vi kontakt.</p> <p>Vi har opprettet et tema på Vibbo for øyeblikkelig hjelp.</p> <p>Sameiets felles ansvar og alles ansvar:</p> <p><b>Vi deler alle ansvaret for fellesområder uavhengig av om man er beboer eller er styremedlem.</b></p> <p>Ta initiativ til å løse mindre problemer selv, som om det er din egen eiendom (søppel, batterier i røykvarslere, etc.).</p>
--	--



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5830 Selskapsnavn: Belsetveien Boligsameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Robin Horgheim (rådgiver OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hanne Vibeke Winter-Hjelm og Solveig Ringdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For fastsettelse av honorarer  
 Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.
- Tanveer Bashir har fremmet forslag om at det settes til 155 000,- Styreleder : 60000,- kroner i året. Nestleder 30000,- kroner Hver av styremedlem 15000,- kroner Vara medlemmer 5000,- kroner til hver. Slik kan vi få flere interesserte i å være med i styret og dermed ha flere som er intressert i å være med og ta riktig og fornuftige valg for sameiet.



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Hanne Vibeke Winter-Hjelm
- Tanveer Bashir

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Donna Usher
- Knut Eilif Jenssen
- Lars Stenersen
- Shamir Bashir
- Tanveer Bashir

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

- Donna Usher
- Knut Eilif Jenssen
- Lars Stenersen
- Mikkel Degland
- Shamir Bashir

**Sak 7 Videre utredning/ kartlegging av terrassene**

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samarbeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer. Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

- For
- Mot

**Sak 8 Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer**

Om hele verandaen utredes hviler ansvaret for resultatet / evt skader på entreprenør og sameiere som av hensyn til sykdom og / eller alder ikke kan vedlikeholde/male selv slipper denne jobben.

- For
- Mot



**Sak 9 Innføring av solcelle energi**

Utrede videre og søke rådgivningstjenester (som kreves) i forhold til subsidier/støtteordninger.

For

Mot

**Sak 10 Utskiftning av utebenker**

Vi bytter ut gamle benker mot nye og plasserer de på asfalt.

For

Mot

**Sak 11 Innføring av 2 bommer ved innkjørsel**

Innføring av vippebommer ved innkjørsel.

For

Mot

**Sak 12 Økning av huseie**

Husleien økes med 10%

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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