



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 545 247	3 533 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 545 247</b>	<b>3 533 025</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 050	
Annen driftskostnad		3 101 206	2 806 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 331 456</b>	<b>3 034 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>213 791</b>	<b>498 426</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 284	32 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 284</b>	<b>32 155</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 284</b>	<b>32 155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 075	530 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 112	
Sum varige driftsmidler		40 112	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 112	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			13 016
Andre fordringer		187 121	223
Sum fordringer		187 121	13 239
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 252 914	3 183 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 252 914	3 183 031
Sum omløpsmidler		3 440 035	3 196 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 480 148</b>	<b>3 196 270</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Annen egenkapital		3 210 217	2 951 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 210 217</b>	<b>2 951 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 210 217</b>	<b>2 951 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 051	43 012
Annen kortsiktig gjeld		175 880	202 115
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 931</b>	<b>245 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>269 931</b>	<b>245 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 480 148</b>	<b>3 196 270</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381848

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 980 940 837  
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 545 247	3 533 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 545 247</b>	<b>3 533 025</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 050	
Annen driftskostnad		3 101 206	2 806 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 331 456</b>	<b>3 034 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>213 791</b>	<b>498 426</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 284	32 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 284</b>	<b>32 155</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 284</b>	<b>32 155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 075	530 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>



Organisasjonsnr: 980 940 837  
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		40 112	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		40 112	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			13 016
Andre fordringer		187 121	223
Sum fordringer		187 121	13 239
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 252 914	3 183 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 252 914	3 183 031
Sum omløpsmidler		3 440 035	3 196 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 480 148</b>	<b>3 196 270</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>		
Annen egenkapital	3 210 217	2 951 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 210 217</b>	<b>2 951 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 210 217</b>	<b>2 951 142</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	94 051	43 012
Annen kortsiktig gjeld	175 880	202 115
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>269 931</b>	<b>245 127</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>269 931</b>	<b>245 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 480 148</b>	<b>3 196 270</b>



Organisasjonsnr: 980 940 837  
BEKKESTUA 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 2023

7301 Bekkestua Boligsameie





## Til seksjonseierne i Bekkestua Boligsameie

### Velkommen til årsmøte, tirsdag 25.04. 2023 kl. 18.00 i Gjestestuen

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bekkestua Boligsameie det kommende året.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bekkestua Boligsameie  
Avholdes tirsdag 25.04. 2023 kl. 18.00 i Gjestestuen.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Nytt pkt 16 i husordensreglene om meldeplikt, og innføring av regler og meldeskjema, ved større byggearbeider.
- B. Redaksjonell endring av tekst i husordensreglenes pkt 11, 13 og 14.
- C. Tillegg i tekst pkt. 5 om langtidsparkering utendørs.
- D. Vedtektsendring § 3 Rettslig råderett over seksjon.
- E. Vedtektsendring § 6 Forandring av seksjon og fasade.
- F. Innbetaling av ekstra tilskudd til vedlikehold.
- G. Søknad om privat bruksrett for en del av felles uteareal foran terrasse i seksjon 37 i etg, Bærumsveien 198

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Sandvika, 08.03.2023

Styret i Bekkestua Boligsameie

John Kåre Stenwig    Vibeke Stølen Andrup    Gudmund Johan Brudvik    Erik Henry Larsen  
Hilde Iren Lier Nes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Kåre Stenwig	Bærumsveien 200
Styremedlem	Vibeke Stølen Andrup	Bærumsveien 198
Styremedlem	Gudmund Johan Brudvik	Bærumsveien 198
Styremedlem	Erik Henry Larsen	Bærumsveien 196
Styremedlem	Hilde Iren Lier Nes	Bærumsveien 196

### Valgkomiteen

Unni Torril Hauge	Bærumsveien 196
Per Stokke	Bærumsveien 198

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bekkestua@styrommet.no](mailto:bekkestua@styrommet.no)

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bekkestua Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

19 29

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

Bekkestua Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

**STYRETS ARBEID**

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2022, fire før og åtte etter årsmøtet. Alle styremøtene har vært avholdt i gjestestuen. Styret har heller ikke i 2022 gjennomført orienteringsmøter med sameierne, men inntrykket er at den informasjonen som publiseres etter styremøtene er tilstrekkelig for å holde sameierne orientert om gjøren og laden gjennom året.

Styret har selv ivaretatt administrasjonen og sekretæroppgavene i sameiet, med noe praktisk bistand fra OBOS.

OBOS prosjekt er blitt benyttet også i 2022 til teknisk bistand og ifm utarbeidelse av tilbudsunderlag og inngåelse av kontrakter med entreprenører.

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Styret har hatt løpende oppfølging og kontroll av drifts- og vedlikeholdsoppgaver, og ved behov hatt kontakt med sameiets avtalepartnere og OBOS forvaltning. Dessuten har styret fulgt opp diverse henvendelser fra sameierne.

Taket på 196 ble fornyet i 2022, som tidligere varslet. Dessverre oppsto det vannskader i en leilighet grunnet et kraftig regnvær mens arbeidet pågikk. Disse skadene er utbedret under entreprenørens forsikring.

Det ble inngått ytterligere en avtale med Nortekk AS om fornyelse av yttertaket på 198.

Disse arbeidene ble startet opp i 2023 og blir etter planen avsluttet etter påske.

Da samtlige tak nå er fornyet, bør de holde i 25 - 30 år. Takterrasser er ikke utbedret i denne omgang og vi må regne med at det om ikke mange år blir nødvendig med tiltak der også.

I forbindelse med befaringer på enkelte balkonger, er det oppdaget at det etter hvert kan oppstå råteskader. Dette kan potensielt innebære en svekkelse av sikkerheten. Det er viktig at det rapporteres til styret dersom du har mistanke om at ikke alt er som det skal være med rekkverket.

Eierne av de leilighetene der det er ettermontert avskjerming i form av glassvegger eller annet må huske at de er ansvarlige dersom det oppstår skader på grunn av manglende vedlikehold. Det bør derfor kontrolleres at hengsler og andre beslag er i orden og godt festet. Nødvendig vedlikehold må utføres så raskt som mulig.

Som påpekt i forrige årsredegjørelse har deler av fasadene i tre tørket ut og fremstår som slitte og falmede. Dette skyldes at solen tærer på malingen. Utbedring av dette er sameiets ansvar og styret har avholdt befaring med fire malerfirmaer og innhentet tilbud fra disse. Det har dessverre tatt lang tid å få gjennomført befaringen, og styret har nylig mottatt tilbudene.

Som mange har fått oppleve har ikke heisene våre alltid fungert problemfritt. Ved siste kontroll ved Norsk Heiskontroll AS, ble alle heisene gitt anmerkninger på forhold som måtte utbedres. Styret hadde derfor intet annet valg enn å starte prosessen med å vurdere relevante tiltak. Dette arbeidet har ledet til at styret har akseptert tilbud på rehabilitering av heisene fra KONE AS. Dette er svært kostbare tiltak som må gjennomføres før det nedlegges bruksforbud. Vi vil allikevel gjennomføre rehabiliteringen over noe tid, slik at heisen i 200 og 198 tas først, med oppstart i mai/juni 2023 og deretter heisen i 198. Heisen i 196 blir rehabilitert i 2024.

Det har også i år forekommet at mange av lampene i fellesarealene har begynt å blinke. Disse er av en spesiell type og armaturene må byttes ut etter hvert. Disse er kostbare og



vi venter i det lengste før de byttes ut. Bærum Elektriske har forøvrig vært behjelpelig med å utbedre andre forefallende elektriske arbeider.

Det har flere ganger vært stans i garasjeportene. Feilene har oppstått pga. påkjørsler eller slitasje. Den øvre porten er svært følsom når det gjelder bruken av gangdøren. Hvis døren ikke blir skikkelig lukket, vil porten stoppe i åpen eller lukket stilling.

Også i år har sameiet benyttet seg av Hussnekker Tore Magnussen til små reparasjonsarbeider. Han er en altnuligmann som hjelper med det meste, også i leilighetene, selvsagt etter bestilling fra den enkelte.

## **SKADESAKER**

Sameiet begynner å trekke på årene. Ulike bygningsdeler begynner å nå forventet levealder. Det gir økt fare for skader, og vi må forvente at uforutsette hendelser kan kreve umiddelbar handling.

Styret har det siste året fått rapportert flere vannskader. Årsakene varierer litt, men konsekvensene for den enkelte beboer, og kanskje naboene kan bli store. Vi har bygningsforsikring, men det vil alltid påløpe egenandel, og det er en risiko for at det gjøres regress eller avkortning i dekingen, dersom forsikringsselskapet mener man har optrådt uaktsomt. For sameiet har det en uheldig konsekvens hver gang vi må sende skadesaker til vårt forsikringsselskap. Vi får dårligere rating, og forsikringspremien går sakte, men sikkert opp.

Alle bør være oppmerksomme på fukt på gulv eller skap på bad eller kjøkken. Et eller annet forårsaker fukten. Det kan skyldes rørkoblinger som drypper, eller fliser som ikke er tette lenger. Den opprinnelige membranen på badet er nå 25 år gammel og er på tampen av sin forventede levetid.

## **BRUK AV HÅNDVERKERE**

Sameiet opplever at noen håndverkere som jobber med oppussing av leiligheter, ikke tar nok hensyn og ikke er forsiktige når de bruker våre fellesarealer. Dette medfører ulemper for beboerne og ekstra utgifter til drift og vedlikehold for sameiet. Styret vil derfor foreslå regler og meldeplikt for større arbeider i leilighetene.

## **SKJEGGKRE**

Det har de siste årene blitt rapportert om enkelte observasjoner av skjeggkre. Styret tok derfor tatt kontakt med Gjensidige forsikring for å få råd. Ved inngang til 2023 var det såvidt mange tilfeller at Gjensidige mente det var behov for å foreta en sanering. Denne ble gjennomført i mars i år. Dette skal holde bestanden nede i noen år, men vi ber fortsatt alle si i fra dersom de har mistanke om at de har fått skjeggkre eller ande mindre hyggelige gjester i huset. Problemet lar seg nok ikke fjerne 100%. Husk at skjeggkre lever godt i papp, så hvis mulig, bør man unngå å dra med seg pappen inn i leiligheten når man får varer levert.

## **DUGNAD**

Det ble gjennomført dugnad i månedsskifte mai/juni, for å friske opp grøntområdene våre og utemøblene. I det store og det hele anser styret at det ble et vellykket tiltak. Oppmøtet var bra, og arbeidet fremsto som lystbetont.



Erfaringen som kunne trekkes var at en ny dugnad bør gjennomføres tidligere på våren. Vi håper at hagekomiteen som er satt sammen vurderer behovet for en eventuell ny dugnad i år, og eventuelt kommer med forslag til tidspunkt.

## **SØPPELROM**

Vi er ikke flinke nok til å kildesortere søppelet vårt og vi er ikke flinke nok til å holde orden i søppelrommene. Vaktmesteren er ikke her hver dag og hvis en container er for full til å lukkes ordentlig, vil ikke renholdsarbeiderne ta den med ved neste tømning. Pappesker må tråkkes flate før de legges i containeren. Plast og bare plast skal legges i plastsekkene. Hvis en sekk er full, er det absolutt ikke forbudt for deg å knyte den sammen å legge den pent i stablehaugen for plastsekker.

## **TV- OG BREDBÅNDAVTALE**

Vi inngikk ny avtale med Telenor om levering av TV og bredbånd. Det må innrømmes at det har vært en blandet erfaring. I det daglige virker det som en tilfredsstillende løsning, i hvert fall for de som har fått koblet opp det nye utstyret. Men vi har opplevd flere utfall av signaler, som har vart i flere dager. Det er ikke greit, da dette er en leveranse som er viktig i dag. Det påpekes at disse utkoblingene ikke skyldes forhold på sameiets eiendom. Styret har derfor startet arbeidet med å vurdere andre leverandører.

## **VIBBO**

Flere og flere benytter seg av denne informasjonskanalen. Det er god kommunikasjonsplattform oss sameiere i mellom og temaavsnittene inneholder masse nyttig informasjon.

## **SYKKELSTATIV**

Det har i lang tid vært lett kaotiske tilstander i rommene som benyttes til sykler. For å få organisert dette på en mer hensiktsmessig måte, har vi anskaffet sykkelstativer som gjør det mulig å plassere sykler i to etasjer. Dette ser ut til å fungere godt.

## **STRØMFORBRUK**

Vi som sameie rammes av høye strømpriser, selv om vi alle er inne i statens maksprisordning. Prisene er noe den enkelte sameier merker best selv, da det er den enkeltes faktura som utgjør de store beløpene. Styret følger med på forbruket for fellesarealene og registrerer dessverre at forbruket viser en stigende tendens. Dette kan ha sammenheng med den kalde høsten og vinteren vi er i ferd med å legge bak oss, men styret vil uansett oppfordre alle til å være beviste på å holde dører til fellesarealene lukket. Varmekablene i gangveiene er svært viktige, og den nye styringsautomatikken har fungert svært godt i vinter.

## **NORSK BRANNVERN**

Styret har fortsatt avtalen med Norsk Brannvern for kontroll med brannsikkerheten i sameiet. Styret minner de som har fått merknader tidligere om å sørge for å rette opp i disse før neste gjennomgang. Brannsikkerhet er viktig for oss alle. Ingen ønsker å bli rammet av naboens slurv.

## **MILJØTILTAK**

Styret har ikke organisert felles arrangementer for sameierne, men la i høst til rette for at de tidligere onsdagsmøtene kunne starte opp igjen etter Koronapausen. Gjennomføring av



slike tiltak i fremtiden må allikevel skje på initiativ fra beboerne. Gjetestuen kan gjerne benyttes mer enn den gjør i dag.

Styret gjennomførte også i år en liten sammenkomst ifm tenningen av juletreet i ariet, og dette var et vellykket tiltak, med godt oppmøte.

## **KONFLIKTER**

Et lite hjertesukk. Jeg oppfatter at vi bor i et rolig sameie, med få interne konflikter. Det er veldig bra, men vi har opplevd unntak. Husk at sameierne seg i mellom må forsøke å holde en sivilisert tone. Noe annet vil fort føre til en lite hyggelig stemning i sameiet som alle merker. Føler man at man ikke når frem med det man er misfornøyd med, så ikke begynn å krangle dere i mellom. Kom til styret med problemet. Det er ikke sikkert vi heller kan løse alle problemer som skaper irritasjon, men vi kan prøve og har kanskje litt mer tyngde for å kunne korrigere uønsket adferd.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 170 104.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.087.000.- til vedlikehold som omfatter utvendig malerarbeid og oppussing av trapperom i Bærumsvn. 200, takteking på Bærumsvn. 198, og vedlikehold og oppgradering av heisene i Bærumsvn. 200 og 198.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kommunale avgifter Kommunale avgifter i Bærum kommune er budsjettert med en økning på vann og avløp med 20% og renovasjon med 3,1%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekkestua Boligsameie.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Bekkestua Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkestua Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 28. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5QL8G-JCVVY-QZUK4-HM28-P20WO-YB08L



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-03-28 09:38:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5QL8G-JCVVY-QZUK4-HM28-P20WO-YB08L

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/validator>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 507 146	3 430 900	3 558 000	3 762 000
Innbetalinger		0	10 000	0	500 000
Andre inntekter	3	38 101	92 125	8 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 545 247</b>	<b>3 533 025</b>	<b>3 566 000</b>	<b>4 292 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger		-2 050	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 534	-7 650	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-140 130	-136 180	-140 200	-147 000
Konsulenthonorar	7	-30 679	-20 741	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-1 005 918	-704 311	-1 295 000	-3 087 000
Forsikringer		-280 324	-249 877	-280 000	-308 000
Kommunale avgifter	9	-550 363	-597 809	-636 000	-602 000
Energi/fyring		-215 722	-221 002	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-277 527	-340 701	-350 920	-363 000
Andre driftskostnader	10	-593 009	-528 128	-564 000	-593 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 331 456</b>	<b>-3 034 599</b>	<b>-3 878 320</b>	<b>-5 723 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>213 791</b>	<b>498 426</b>	<b>-312 320</b>	<b>-1 431 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45 284	32 155	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>45 284</b>	<b>32 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>259 075</b>	<b>530 581</b>	<b>-312 320</b>	<b>-1 431 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 075	530 581		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler		40 113	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 113</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	223
Kundefordringer		0	13 016
Forskuddsbetalte kostnader		187 121	0
Driftskonto OBOS-banken		1 545 383	1 489 678
Sparekonto OBOS-banken		1 707 531	1 693 353
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 440 035</b>	<b>3 196 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 480 148</b>	<b>3 196 270</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 210 217	2 951 142
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 210 217</b>	<b>2 951 142</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		175 831	175 507
Leverandørgjeld		94 051	43 012
Annen kortsiktig gjeld	12	49	26 608
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>269 931</b>	<b>245 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 480 148</b>	<b>3 196 270</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 27.03.2023

Styret i Bekkestua Boligsameie

John Kåre Stenwig/s/

Vibeke Stølen Andrup/s/

Gudmund Johan Brudvik/s/

Erik Henry Larsen/s/

Hilde Iren Lier Nes/s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader kv.	3 054 602
Canal Digital	298 584
Garasje	150 400
Feieravgift	2 960
Stikk, strøm i bod	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 507 146</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	15 551
Nøkler	9 200
Utleie	13 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 101</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 695, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 534.

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

OBOS Prosjekt AS	-17 314
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 365
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 679</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-611 046
Drift/vedlikehold VVS	-5 250
Drift/vedlikehold elektro	-109 861
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 652
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 907
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 181
Kostnader dugnader	-1 809
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 005 918</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-244 156
Feieavgift	-10 817
Renovasjonsavgift	-295 390
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-550 363</b>

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

Container	-12 234
Driftsmateriell	-13 043
Lyspærer og sikringer	-25 060
Vaktmestertjenester	-242 673
Renhold ved firmaer	-223 979
Snørydding	-1 756
Gressklipping	-60 314
Andre fremmede tjenester	-1 471
Trykksaker	-3 165



Andre kostnader tillitsvalgte	-2 695
Andre kontorkostnader	-736
Porto	-680
Bank- og kortgebyr	-2 802
Velferdskostnader	-2 401
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-593 009</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 178
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 543
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>45 284</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-49</b>



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 210 000.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Fra styret

- A) Endring av husordensreglene;  
Regler og meldeskjema for større byggearbeider.  
Styret foreslår et nytt pkt 16 om meldeplikt for større byggearbeider.  
Bakgrunnen for forslaget er at det som følge av større byggearbeider ofte forekommer skader i fellesareal, hensetting av avfall, feilparkering og andre ulemper, som det ikke er så lett å plassere ansvaret for og få utbedret. Styret foreslår derfor at det innføres formell meldeplikt for større byggearbeider, hvor seksjonseier skriftlig påtar seg ansvar for skader og ulemper som måtte oppstå.

Se vedlegg 1: Utkast skjema

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt 16 i henhold til vedlegg og lik "nedenstående" tekst vedtas i husordensreglene. Ved større oppussing (parkett, badrom, kjøkken og ominnredning/endret planløsning) skal styret varsles på eget meldeskjema 14 dager før oppstart. Hvis tiltaket medfører endring av planløsning og/eller inngrep i bærende konstruksjoner, kan styret kreve å få seg forelagt fagmessig utførte tegninger og dokumentasjon for at søknadsppliktige arbeider er godkjent av relevant myndighet, før oppstart av byggearbeidene.

- B) **Endring av husordensreglene;**  
For pkt.11 om tørking av tøy er ordlyden noe endret. I pkt. 13 er adressen for vår hjemmeside endret. I pkt. 14 om heiser er det lagt til at heisene ikke må blokkeres.

**Forslag til vedtak:** Endring av husordensreglene pkt. 11, 13 og 14 vedtas iht. til vedlegg 2.

**C) Bruk av utendørs parkeringsareal;**

Tillegg pkt. 5 i Husordensreglene; det er til tider mye bruk av sameiets parkeringsplasser. Disse er beregnet til bruk for gjester og håndverkere og varelevering. Langtidsparkering (ut over 7 dager) for sameiene eller andre er ikke tillatt. Dette gjelder alle former for kjøretøyer, tilhengere og annet som kan virke praktisk å plassere der for den enkelte sameier.

**Forslag til vedtak:** Sameiets parkeringsplasser kan ikke benyttes til langtidsparkering

Se vedlegg 2 for Husordensreglene med forslagene tilføyd i rødt.

**Forslag til vedtektsendringer;**

Forslag fremmet av styret. Krav til flertall: To tredjedels flertall (67%)

**D) Styret foreslår et tillegg i vedtektenes §3:**

Ved overdragelse er det kun den seksjonseier som har hjemmel i grunnboken som har anledning til å gi håndverkere adgang gjennom sameiets fellesareal for å utføre arbeider i seksjonen. Begrunnelse for forslaget: Vi opplever at "boligflippere" - foretak eller enkeltpersoner som kjøper seksjoner for å pusse dem opp og deretter lege de ut for salg – i stor grad tar seg til rette og ikke ordner opp etter seg. Forslaget er et forsøk på å gjøre denne virksomheten mindre attraktiv i vårt sameie, og få klarere ansvarsforhold for skader i fellesarealer og andre utgifter og ubehag sameiet kan bli påført. Ved å innføre bestemmelsen vil «boligflipperen» måtte tinglyse ervervet og betale dokumentavgift av kjøpesummen til staten, før oppussing kan starte. «Boligflipperen» vil også være sameier med de plikter og rettigheter som det medfører mht å følge vedtekter, husordensregler, regler for melding om større byggarbeider m.v.

**Forslag til vedtak:**

Endring i vedtektene vedtas slik som beskrevet Se vedlegg 3 for vedtektenes ordlyd, med foreslått endring i rødt.

**E) Styret foreslår tillegg til vedtektenes §6:**

Ved større byggarbeider i en seksjon som medfører endring av planløsning og/eller inngrep i bærende konstruksjoner, kan styret kreve å bli forelagt fagmessig utførte tegninger før oppstart av byggarbeidene.

**Begrunnelse for forslaget:**

Styret vil med en slik bestemmelse kunne påvirke at arbeidene blir fagmessig planlagt, og eventuelt anbefale andre løsninger. Er man i tvil om endringer av bad, kjøkken og WC er omfattet av bestemmelsen, må dette avklares med styret på forhånd. Endringen vil gi dekning i vedtektene for meldeplikten for større arbeider som styret foreslår innført i husordensreglene, jf pkt A.

**Forslag til vedtak:**

Endring av vedtektene vedtas som beskrevet Se vedlegg 4 for vedtektens ordlyd med foreslått endring tilføyd i rødt.

**F) Ekstraordinær kapital innkalling**

Som det fremgår av styrets redegjørelse og budsjettet for 2023, blir det fortiden gjennomført betydelige vedlikeholdsoppgaver i sameiet. Dette er tiltak som er nødvendige, men som dessverre er kostbare. Tiltakene vil medføre til dels høyere standard i sameiet, samtidig som vi har utført nødvendig vedlikehold som vil begrense behovet for løpende vedlikehold i flere år fremover.

Disse høyst nødvendige tiltakene vil medføre at dagens økonomiske buffer, i form av sparekontoen vil bli tømt. Dette er ikke optimalt, da vi i fremtiden kan oppleve hendelser som gjør en økonomisk buffer ønskelig. Alternativet vil være å oppta lån dersom økonomien skulle kreve ekstra økonomiske muskler.

I normal år går sameiet med et lite økonomisk overskudd som på sikt vil kunne bli en slik buffer, men det tar tid.

Styret foreslår derfor at det innkreves et ekstraordinært innskudd fra sameierne til sparekontoen i år. Innskuddet vil samlet utgjøre kr 500.000,- betalt i to rater, 1. juni og 1. oktober 2023. Beløpet fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken. For den enkelte seksjon vil derfor beløpet være noe ulikt. I snitt vil hver sameier betale ca kr 6.400,-. Det vil si at hver rate vil utgjøre i snitt ca kr 3.200,-.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å innkreve et ekstraordinært tilskudd til dekning av vedlikeholdskostnader med totalt kr 500.000,- for 2023.

**Forslag fra andre****G) Erverv av eksklusiv bruksrett**

Forslag fremmet av Vibeke Andrup Stølen  
Krav til flertall: To tredjedeler (67%)

Seksjonseier i seksjon 37 ønsker å erverve eksklusiv bruksrett til en del av utearealet mellom seksjonens terrasse og gangveien på nedsiden av 198. Det aktuelle arealet utgjør opptil 7 kvm, jf plantegning.

**Styrets innstilling:**

Seksjonen ligger på bakkeplan, men har i motsetning til seksjon 36 og en seksjon i 196 samt tre seksjoner i 200 ikke blitt tillagt et areal med eksklusiv bruksrett utenfor bygningskroppen, jf. sameievedtektene §2. Ønsket er å få tilsvarende bruksrett for et areal på en knapp meters bredde langs seksjonen. Det tilsvarer ca 7 kvm. Seksjonseier vil da ha ansvaret for, og kunne, beskjære hekken langs gangveien på innsiden mot egen terrasse. Denne hekken er i dag lite presentabel, og det antas at det vil innebære en ikke ubetydelig kostnad for sameiet å holde denne hekken under kontroll.

Området ligger inneklemt mellom seksjonens terrasse og gangstien/hekken og er ikke utnyttbar for sameiet som sådan eller den enkelte sameier utover seksjon 37. Fellesareal har allikevel en økonomisk verdi, og denne antas å utgjøre i størrelsesorden kr 750,- til 1.000,- pr kvm. Seksjonseier vil ved ervervet i tillegg måtte bære alle kostnader forbundet med tiltaket. Retten vil ikke påvirke seksjonens andel av felleskostnadene. Styret stiller seg positive til forslaget. Konkret pris og andre vilkår vil måtte fremforhandles.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å fremforhandle og inngå avtale om eksklusiv bruksrett av inntil 10 kvm felles areal til seksjon nr. 37.

**Vedlegg 5: Kart som viser aktuelt areal**



2023, 18 01

**7301 Bekkestua Boligsameie**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER :**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Jon Kåre Stenvik..... Adresse Bærumsvn. 200  
E-postadresse [stenvik@online.no](mailto:stenvik@online.no)

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Gudmund Brudvik..... Adresse Bærumsvn. 198  
E-postadresse [gudmund.brudvik@gmail.com](mailto:gudmund.brudvik@gmail.com)

Navn: Jens-Christian Granrud ..... Adresse Bærumsvn. 200  
E-postadresse [jens-christian.granrud@telenor.no](mailto:jens-christian.granrud@telenor.no)

**C. Som valgkomite foreslås:**

Navn :Per Stokke..... Adresse Bærumsvn. 198  
E-postadresse [pelkar@online.no](mailto:pelkar@online.no)

Navn: Unni Hauge..... Adresse Bærumsvn. 196  
E-postadresse [unni@phono.no](mailto:unni@phono.no)

Dato....2023-01-20..... I valgkomiteen for Bekkestua Boligsameie

Per Stokke..... Unni Hauge .....

*Per Stokke*

*Unni T. Hauge*



## **Regler og meldeskjema for større byggearbeider i leiligheter i Bekkestua Boligsameie**

Med større byggearbeider i leiligheter menes oppussing og reparasjoner av bad, skifting av kjøkkeninnredning, flytting av kjøkken, fjerning eller oppsetting av vegger, skifting av parkettgulv, gulvfliser og ildsted, og legging av fliser på balkong/terrasse. Hensikten med reglene er å unngå skader på fellesareal og heiser og gi minst mulig ulempe for andre beboere.

### **Meldeplikt**

Seksjonseier som planlegger å få utført større byggearbeider, plikter å melde dette til sameiets styre v/ leder senest 14 dager før byggearbeidets oppstart. Arbeidet skal beskrives og ansvarsforhold bekreftes på vedlagte meldeskjema. Seksjonseier skal også kunngjøre byggearbeidet på Vibbo/og eller ved plakat på oppslagstavlen senest 7 dager før oppstart. Hvis planløsning skal endres, eller det skal gjøres inngrep i bærende konstruksjoner, skal fagmessig utførte tegninger samtidig fremlegges for styret.

### **Bruk av heis**

Inntransport til heis i Bærumsveien 196 og 200 skal skje via nedre garasjekjeller, ikke gjennom inngangspartiene i 1.etg. Materialpakker som veier mer enn 100 kg, eller er høyere enn 2,0 m, eller har en grunnflate på mer enn 0,8 x 0,8 m eller 0,2 x 1,4 m skal ikke transporteres i heis, men transporteres inn via lift/mobilkran til vindu/veranda. Automatisk stengning av heisdører må ikke hindres av fysiske tiltak.

### **Avfall**

Avfall tillates ikke lagret midlertidig i fellesareal eller på parkeringsplasser i garasjekjellere. Avfall skal transporteres ut av bygningen og plasseres på steder som anvises av boligsameiet i beholdere/sekker utendørs, som skal fjernes fortløpende under byggearbeidets gang.

### **Innkjørsel og parkering**

Stans av varebil foran inngangspartier i Bærumsvn. 198 for av -og pålessing av verktøy og materialer som håndverkere kan bære med seg er tillatt, men varebil skal deretter straks parkeres på boligsameiets parkeringsplass for gjester. Sjøfør av varebil som stanser foran inngangsparti i 1.etg i Bærumsvn. 198 må være klar til å flytte bilen straks dersom renovasjonsbil ankommer. Stans foran adkomst til søppelrom i nedre garasjekjeller i Bvn 200 og 196 er ikke tillatt.

### **Arbeidstid**

Husordensreglenes bestemmelser skal følges: Generell arbeidstid mandag-lørdag 08-18, unntaksvis 08-23 for ikke-støyende arbeider. Ingen byggearbeider på søndager.

### **Ansvar**

**SHA** (Byggherrens ansvar for Sikkerhet for Helse og Arbeidsmiljø) og

**HMS** (Entreprenørens ansvar for Helse, Miljø og Sikkerhet)

Den seksjonseier som bestiller et byggearbeid (byggherren) har SHA – ansvaret, og må påse at entreprenøren/håndverkeren har autorisasjon, HMS-rutiner for håndtering av avvik, risiko, skader på eiendom og personer, forsikring, forsvarlig arbeidstid og arbeidsvilkår, når han inngår avtale om byggearbeidet. Avtalen skal være skriftlig og mva. skal være spesifisert i avtale og på faktura. Entreprenøren/håndverkeren har ansvar for HMS under byggearbeidene.

Regler for større byggearbeider i leiligheter, Bekkestua Boligsameie v/ styret 21.03.2023/gb. Av 2 sider, side 1



### Meldeskjema for større byggearbeider

-----  
Beskrivelse av arbeidene som skal utføres:

### Meldeskjema for underskrift

Jeg har lest gjennom reglene og bekrefter at jeg selv og håndverkere og leverandører som blir engasjert av meg vil følge dem under byggearbeid i min leilighet. Jeg er innforstått med mitt SHA- ansvar som byggherre, og at det er jeg som er økonomisk ansvarlig overfor boligsameiet for evt. skader på fellesareal og evt. ekstra kostnader som sameiet måtte bli påført som følge av byggearbeidene. Jeg er innforstått med at styret kan kreve full erstatning til utbedring av skader som er oppstått. Inntil ¼ G i erstatning (pr 2023 ca kr 25.000.-) kan kreves basert på styrets skjønnsmessige vurdering, uten nærmere dokumentasjon av kostnadene.

Dato	Seksjonsnr og adresse	Navn, tlf.nr og underskrift



## Husordensregler for Bekkestua Boligsameie

Endret på sameiermøtet 19.04.2016 og 16.04.2021. Forslag endring på sameiermøtet 25.04.2023

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



## Forslag til vedtektsendring, Bekkestua Boligsameie på årsmøtet 25.04.23

### § 3 Rettslig råderett over seksjon

Gjeldende § 3 har flg tekst:

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved overdragelse eller utleie av seksjon skal styret underrettes skriftlig.

#### **Her foreslår styret flg. tillegg:**

Ved overdragelse er det kun den seksjonseier med hjemmel i grunnboken som har anledning til å gi håndverkere adgang gjennom sameiets fellesareal for å utføre arbeider i seksjonen.

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

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

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets husordensregler og vedtak vedrørende bruk av fellesarealer og lignende fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere eller til leietakere av seksjoner. Styret informeres om leieforholdet.

Videre utleie (fremleie) av boligseksjon eller garasjeplass er ikke tillatt.

Ved overdragelse kan forretningsfører avkreve ny seksjonseier et gebyr. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

#### **Begrunnelse for forslag til endring**

Vi opplever at «boligflippere» - foretak som kjøper en leilighet for å pusse den opp og selge den videre – tar seg til rette og ikke ordner opp etter seg. Derfor vil vi forsøke å begrense denne virksomheten i vårt boligsameie ved å gjøre den litt mindre lukrativ og få klarere ansvarsforhold for skader på fellesareal og andre utgifter som sameiet kan bli påført.

Ved å kreve at oppussing bare kan gjøres av seksjonseier med hjemmel, vil boligflipperen etter kjøp av leiligheten, også måtte tinglyse eierskiftet og betale dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, før oppussingen kan starte. Boligflipperen vil da også være medlem av sameiet med de plikter og rettigheter det medfører iht. vedtekter, husordensregler, regler for melding av større byggearbeider m.v.

22.03.2023

for styret

Gudmund Brudvik



## **Forslag til vedtektsendring, Bekkestua Boligsameie, på årsmøtet 25.04.2023**

### **§ 6 Forandring av seksjon og fasade**

Gjeldende § 6 har flg. tekst:

#### **Forandringer av seksjon/fasade og inngrep i fellesareal/anlegg**

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger. Seksjonseier må ikke installere kontakter, strømuttak, lys eller 5 lignende i bodene eller i andre felles arealer utenfor egen seksjon.

#### **Styret foreslår følgende tillegg til teksten:**

Ved større byggearbeider i en seksjon som medfører endring av planløsning og/eller inngrep i bærende konstruksjoner, kan styret kreve å få seg forelagt fagmessig utførte tegninger før oppstart av byggearbeidene, og dokumentasjon på at søknadspliktige arbeider er godkjent av aktuell myndighet.

#### **Begrunnelse for endringen**

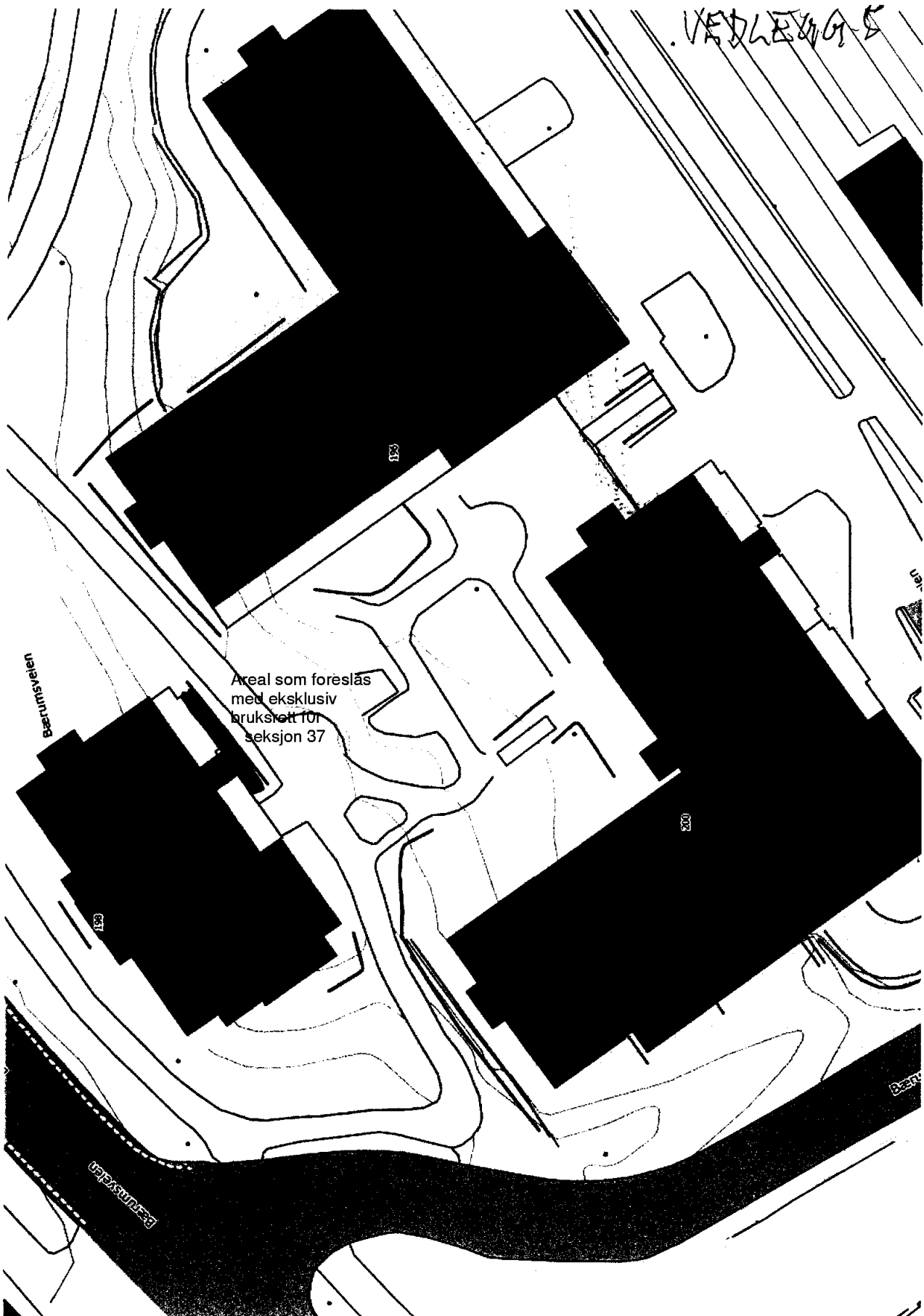
Styret vil med denne adgangen kunne påvirke at arbeidene blir fagmessig planlagt. Styret vil også kunne anbefale andre løsninger, hvis det som planlegges kan gi ulemper for andre leiligheter, f.eks ved flytting av kjøkken, bad og WC. Flytting av ledninger som er innstøpt i betongdekkene, og flytting av oppstikk fra disse ledningene, medfører inngrep i bærende konstruksjoner og er faktisk søknadspliktig iht. byggeforskriftene. Det er derfor viktig at styret blir informert om planene for slike endringer, siden det bare er styret som evt. kan søke om godkjenning hos kommunens bygningsetat.

Endringen vil gi dekning i vedtektene for meldeplikten for større arbeider som styret foreslår innført i husordensreglene på årsmøtet 2023.

22.03.2023

For styret

Gudmund Brudvik





## Annem informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81442241. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.



7301 Bekkestua Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
.....  
(Eierens underskrift)



Bekkestua Boligsameie



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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