



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 976 609	1 909 054
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 976 609</b>	<b>1 909 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 592 967	3 184 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 672 837</b>	<b>3 264 026</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>303 772</b>	<b>-1 354 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		283 431	205 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>283 431</b>	<b>205 588</b>
Annen finanskostnad		403 830	280 832
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 830</b>	<b>280 832</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 399</b>	<b>-75 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		183 373	-1 430 216
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 969 715	7 183 479
Sum finansielle anleggsmidler		6 969 715	7 183 479
Sum anleggsmidler		6 969 715	7 183 479
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 500	
Andre fordringer		80 038	15 926
Sum fordringer		81 538	15 926
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 761	1 655 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 761	1 655 997
Sum omløpsmidler		1 876 299	1 671 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 846 014</b>	<b>8 855 403</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>			
Udekket tap		1 440 034	1 623 407
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 440 034</b>	<b>-1 623 407</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 440 034</b>	<b>-1 623 407</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 142 118	10 441 313
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 142 118</b>	<b>10 441 313</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 142 118</b>	<b>10 441 313</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 917	1 717
Leverandørgjeld		62 223	1 621
Skyldige offentlige avgifter		3 997	
Annen kortsiktig gjeld		74 793	34 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 930</b>	<b>37 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 286 048</b>	<b>10 478 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 846 014</b>	<b>8 855 403</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473922

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2023

#### 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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 975 507 491  
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 976 609	1 909 054
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 976 609</b>	<b>1 909 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 592 967	3 184 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 672 837</b>	<b>3 264 026</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>303 772</b>	<b>-1 354 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		283 431	205 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>283 431</b>	<b>205 588</b>
Annen finanskostnad		403 830	280 832
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 830</b>	<b>280 832</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 399</b>	<b>-75 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		183 373	-1 430 216
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>



Organisasjonsnr: 975 507 491  
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Andre fordringer		6 969 715	7 183 479
Sum finansielle anleggsmidler		6 969 715	7 183 479
Sum anleggsmidler		6 969 715	7 183 479
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 500	
Andre fordringer		80 038	15 926
Sum fordringer		81 538	15 926
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 761	1 655 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 761	1 655 997
Sum omløpsmidler		1 876 299	1 671 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 846 014</b>	<b>8 855 403</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		1 440 034	1 623 407



Sum opptjent egenkapital	-1 440 034	-1 623 407
Sum egenkapital	-1 440 034	-1 623 407
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 142 118	10 441 313
Sum annen langsiktig gjeld	10 142 118	10 441 313
Sum langsiktig gjeld	10 142 118	10 441 313
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 917	1 717
Leverandørgjeld	62 223	1 621
Skyldige offentlige avgifter	3 997	
Annen kortsiktig gjeld	74 793	34 159
Sum kortsiktig gjeld	143 930	37 497
Sum gjeld	10 286 048	10 478 810
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 846 014</b>	<b>8 855 403</b>



Organisasjonsnr: 975 507 491  
BEKKENSTEN 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

Bekkensten Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2023

Selskapsnummer: 5944





## Velkommen til årsmøte i Bekkensten 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 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5944>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til nye vedtekter
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bekkensten 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Stig Skjærstad 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

Tom Andresen og Dag Eidstuen 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5944 Bekkensten Boligsameie Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Forslag til nye vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret legger fram forslag til nye vedtekter og ønsker disse vedtatt som en helhet. Vi mener det vil være bedre å vedta nye vedtekter nå enn å styre etter gamle vedtekter et år til. Det er helt sikkert ting som bør justeres, og nytt styre vil ta alle innspill opp på styremøter og beboermøte i året som kommer. Ordensreglene er flettet inn i de nye vedtektene. På den måten er det kun et dokument å forholde seg til.

### Forslag til vedtak

De nye vedtektene for Bekkensten Boligsameie vedtas.

### Vedlegg

2. 5944 Bekkensten Boligsameie Vedtekter.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000, -.



## Styrets innstilling

Det har vært store, tunge og meget tidkrevende prosesser for styret, i tillegg til normale utfordringer som må løses og belyses.

Vi opplever det som utfordrende å få beboere å stille til styreverv.

Vi ønsker at de som faktisk bruker av sin fritid, til gode for sameiet, for at vi skal ha fremkommelige veier på vinteren, vedtekter som er oppdaterte, tak som skiftes og oppgraderes, ordner opp i beboerklager og konflikter osv., bør tilgodesees i henhold til det arbeidet som nedlegges.

Vi mener at det har vært lagt ned et betydelig arbeid i 2022, ikke alt som er synlig for alle, og at det bør synligjøres i styrets honorar. Styreleder har båret en betydelig bør i dette arbeidet.

Dette er noe som vi alle må ta innover oss. For at vi skal få egnede kandidater til styreverv i fremtiden må alle være sitt ansvar bevisst.

Det er viktig at hver enkelt av oss er positive bidragsyter i vår sameie, og at alle tar en aktiv rolle i hvordan vi i felleskap bidrar til et godt felleskap med romslighet og respekt.

Styret har ansvar for helheten, hele sameiet, ikke enkelt beboere .

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000, -

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning skal være styreleder + 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.

### Valgkomiteens innstilling:

**Styreleder:** velges for 1 år: Valgkomiteen har ikke lyktes i å få noen kandidater til å ta på seg vervet som styreleder. Det har vært en krevende prosess, gjengs for mange spurte er at de mener at det er et så stort og komplekst sameie, at jobben blir for omfattende og stor. Valgkomiteen ber styret om å innstille til styreledervervet.

### Styremedlemmer ikke på valg, (1. år igjen):

Camilla Nordbakken(styremedlem)

Magne Rokke (styremedlem)



Rune Nesse (vara)

## Styremedlemmer på valg:

Stig Skjærstad (nåværende styreleder) **Forslag: Innstilles som vara for 2 år, for å gi kontinuitet i styret.**

Styremedlem – Oddvar Sunde, stiller ikke til gjenvalg

Varamedlem –Hanne- Guro W. Aabelvik ønsker ikke å stille til gjenvalg, men kan gjerne spørres igjen om noen år.

## Valgkomite velges for 1 år:

Atle Granly

Joachim Fredrik S. Löfmarck

## Innstilling

Styret tar til etterretning at det ikke har vært mulig for valgkomiteen å få noen til å stille som ny leder i sameiets styre. Styret har hatt en diskusjon med Lasse Doksrød og han har sagt seg villig til å ta et år som styreleder. Noe styret setter stor pris på.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Doksrød

### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Skjærstad

### Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Atle Granly
- Joachim Fredrik S. Löfmarck



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stig Arne Skjærstad	Vestbyveien 23 A
Styremedlem	Camilla Margrethe Nordbakken	Vestbyveien 23 D
Styremedlem	Magne Wiger Rokke	Vestbyveien 26
Styremedlem	Oddvar Sunde	Vestbyveien 28
Varamedlem	Hanne-Guro Aabelvik	Vestbyveien 23 H
Varamedlem	Rune Nesse	Vestbyveien 32

### Valgkomiteen

Lasse Doksrød	Vestbyveien 21 J
Gro Høydal	Vestbyveien 32

### Kontaktinformasjon

#### 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 Bekkensten Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

105      340

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Grorud 2. mai 2023.

### Styrets arbeid 2022 / 2023

Styret har hatt et relativt rolig arbeidsår med 9 styremøter der hovedfokus har vært på avslutning rørfornyning/ grenrør og forslag til nye vedtekter. Det har også vært en del arbeid i forbindelse med lading av EL-bil der styret har besluttet at sameiet har ansvaret for kapasiteten fram til fordelingssskap på enden av rekka. Alle utgifter knyttet til anlegg av ladepunkt bæres av den enkelte beboer. På rekke 30 og 32 har det vært gjennomført et vellykket pilotprosjekt angående EL-billading. Interesserte kan ta kontakt for mer informasjon.

### Rørfornyning/ grenrør

Arbeidet med rensing og spyling av grenrør ble avsluttet høsten 2022. Styret valgte å bestille en ekstra spyling av bunnledningen for å være trygge på at alt av avfall var fjernet. Som det går fram av forslag til nye vedtekter så foreslår styret at beboer har ansvaret for alle påkoblinger/ grenrør. Det betyr at sameiets ansvar er bunnledningen.

### Vedtekter og ordensregler

I forbindelse med eksisterende vedtekter har styret hatt et møte med en advokat som har gått gjennom vedtektene. Hans konklusjon er at de bør fornyes for å få de til å harmonere med dagens lovverk samtidig som de bærer preg av småjusteringer mange ganger.

Styret valgte å sette ned en arbeidsgruppe som skulle komme med forslag til nye vedtekter. Denne gruppen har bestått av 3 fra styret og en beboer og har hatt mange møter gjennom høsten og vinteren. Forslaget er sendt ut til alle beboere og vil ligge som sak på årsmøtet.

### Treplan

Styret har tatt initiativ til en treplan. Tanken er å få registrert alle trær i sameiet slik at vi kan følge med å ta ned trær som blir store i god tid før kommunale regler gjør det vanskelig å felle trær over 90cm målt 1m opp på stammen. Arbeidet ble startet høsten 22 og vil fortsette utover sommeren og høsten 23.



## **Digital informasjon**

Som kjent så kommuniserer styret med beboerne via Vibbo. Sameiet facebook-side blir også benyttet. Styret oppfordrer beboere som fortsatt ikke har vært inne på Vibbo om å ta en titt på hvilken informasjon som ligger lagret der om seksjonen og eierskap.

Styret i Bekkensten boligsameie



## 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 1.732.369, -.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Bekkensten Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

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

### 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 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23 og 01.08.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 968 780	1 902 560	1 969 000	2 521 000
Andre inntekter	3	7 829	6 494	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 976 609</b>	<b>1 909 054</b>	<b>1 969 000</b>	<b>2 521 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-12 101	-9 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 340	-89 735	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-16 031	0	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-303 837	-1 965 113	-266 000	-266 000
Forsikringer		-289 447	-274 857	-287 000	-318 181
Kommunale avgifter	9	-495 087	-473 737	-489 000	-567 000
Energi/fyring		-14 694	-10 901	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 074	-227 384	-232 000	-244 000
Andre driftskostnader	10	-149 355	-132 679	-188 000	-189 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 672 837</b>	<b>-3 264 026</b>	<b>-1 664 870</b>	<b>-1 791 551</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>303 772</b>	<b>-1 354 972</b>	<b>304 130</b>	<b>729 449</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	283 431	205 588	244 000	244 000
Finanskostnader	12	-403 830	-280 832	-344 000	-503 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-120 399</b>	<b>-75 244</b>	<b>-100 000</b>	<b>-259 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>183 373</b>	<b>-1 430 216</b>	<b>204 130</b>	<b>470 449</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 430 216		
Reduksjon udekket tap		183 373	0		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	13	6 969 715	7 183 479
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 969 715</b>	<b>7 183 479</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 066	4 819
Kundefordringer		1 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 781	11 108
Andre kortsiktige fordringer	14	65 191	0
Driftskonto OBOS-banken		1 386 354	1 253 967
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 010	0
Sparekonto OBOS-banken		405 396	402 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 876 299</b>	<b>1 671 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 846 014</b>	<b>8 855 403</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 440 034	-1 623 407
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 440 034</b>	<b>-1 623 407</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 142 118	10 441 313
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 142 118</b>	<b>10 441 313</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 793	28 742
Leverandørgjeld		62 223	1 621
Skyldige offentlige avgifter	17	3 997	0
Påløpte renter		2 917	1 717
Annen kortsiktig gjeld		0	5 417
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>143 930</b>	<b>37 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 846 014</b>	<b>8 855 403</b>



10

Bekkensten Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Bekkensten Boligsameie

Stig Arne Skjærstad /s/

Camilla Margrethe Nordbakken /s/ Magne Wiger Rokke /s/

Oddvar Sunde /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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Grunnleie	1 208 988
Forsikring V&A	553 908
Taklån	431 637
TV og bredbånd	205 884
Innkrevning taklån er ovf renteinntekter, samt avregningskonto	-431 637
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 968 780</b>

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

Andel kostnader vei 2022 justert 2,5%	5 829
Andel asfaltering av kabelgrøft	1 500
Bombrikke	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 829</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 101.

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

Juridisk bistand	-16 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 031</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-12 375
Drift/vedlikehold VVS	-138 371
Drift/vedlikehold elektro	-23 976
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 271
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-73 844
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-303 837</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-324 710
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-161 613
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-495 087</b>

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

Lokalleie	-654
Container	-15 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 172
Driftsmateriell	-15 403
Snørydding	-96 267
Andre fremmede tjenester	-2 521
Bank- og kortgebyr	-3 033
Velferdskostnader	-291
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 355</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 236
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	356
Andre renteinntekter	277 473
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>283 431</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-277 443
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 387
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-403 830</b>

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Skjevfordelt OBOS-lån (tak)	6 969 715
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 969 715</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto taklån	59 362
Andel kostnader vei 2022	5 829
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>65 191</b>

**NOTE: 15****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 verdøkninger 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (skjevfordelt taklån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	816 521
Nedbetalt i år	213 764
	-6 969 715

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 327 935
Nedbetalt tidligere	70 101
Nedbetalt i år	85 431
	-3 172 403

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 142 118**

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 010
Skyldig arbeidsgiveravgift	-987
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 997</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1314929. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Soilrør og bunnledning	Olimb Rørfornyng AS
2018 - 2019	Rehabilitering av tak	A. Hansen Gruppen AS
		Totalsum kr. 13 000 000.
2012 - 2012	Veirehabilitering	Tronslien AS
2012	Avløpsrør	Olimb Rørfornyng AS



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Bekkensten Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bekkensten Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: NHCTM-AJMHJ-YTGS8-VHOUH-IMDJ3-ONS76



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NHCI1M-A1MHJ-YTGSA-VHOUH-IMDJ3-ONS76



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 09:14:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NHCTM-AJMHJ-YTGS8A-VHOUH-IMDJ3-ONS76

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).

Vedlegg 1

### 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, ved å bruke validator <https://penneo.com/validator>

21 av 37 dokumentet, 5944 Bekræftet Boligselskaps Årsrapport 2022.pdf



## Vedtekter for Bekkensten boligsameie

Forslag fra styrets arbeidsgruppe 10.04.2023 med endringer etter beboermøte 19.04.2023

### § 1 Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Bekkensten boligsameie. Det omfatter 43 boligseksjoner i eiendommen Gnr. 105 Bnr. 340 i Oslo kommune.

### § 2 Årsmøtet

Eierseksjonssameiets øverste organ er årsmøtet. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

- A. Styrets årsrapport
- B. Resultatregnskap og balanse.
- C. Godtgjørelse til styre og revisor.
- D. Valg av styre
- E. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som eierseksjonssameiet ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis i rundskriv.

Alle seksjonseiere samt andre folkeregistrerte husstandsmedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Hver seksjon har stemmerett med én stemme.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart er unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### § 3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Møtet kan kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen.

### § 4. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter



- forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
  - endring av hovedprinsipp for vaktmesterordningen (fast ansatt vaktmester eller kjøp av tjenester),
  - tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- oppløsning av sameiet,
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## § 5 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 6 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 61 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning, jf. Eierseksjonsloven § 40 annet punktum, § 58 annet ledd og § 62 tredje ledd.

## § 7 Valg av styre og valgkomité

Styret velges av årsmøte og skal bestå av leder, to styremedlemmer og en til to varamedlemmer. Leder velges for ett år av gangen. Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen.

Valgkomité velges for ett år av gangen, og skal bestå av leder og medlem. Valgkomiteens oppgaver er å fremme innstilling til valg av styre samt å fremme innstilling til godtgjørelse til styret.

## § 8 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, og vedtak i årsmøte.



Styret kan ansette forretningsfører til å sørge for den daglige driften.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Ved leders forfall velger styret møteleder. Det skal føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Referatet skal underskrives av styremedlemmene.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Varamedlemmer i styret har møte- og talerett i styremøtene.

## § 9 Felleskostnader

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med 1/43 på hver, i samsvar med eierseksjonsloven § 29. Dette omfatter bl.a. følgende kostnader:

- Vedlikehold, brøyting og strøing av veier
- vedlikehold for vann og kloakkledninger.
- fellesanlegg for fjernsyn og internett
- fellesavgift og kommunale avgifter
- fullverdiforsikring av bebyggelsen
- forvaltning av eierseksjonssameiets fellesanliggender.

Der felleskostnader påvirkes av seksjonenes størrelse, dekkes allikevel utgiften med justering ut fra den enkelte seksjonens areal.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

## § 10 Felleskostnader - forfall

Utlignet andel av eierseksjonssameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis den første i hver måned.

Dersom fellesutgifter ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

## § 11 Eierskifte

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eieren å underrette eierseksjonssameiet ved dets forretningsfører. Den nye eieren kan ikke representere seksjonen overfor eierseksjonssameiet før slik melding er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et gebyr for det merarbeid skiftet medfører.

## §12 Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24.

Seksjonseierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på eierseksjonssameiets vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for eierseksjonssameiet.



## § 13 Bruk av fellesareal

Arealene rundt husene er fellesareal. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett over arealet ut til 4 meter fra vegg på hagesiden.

Hver seksjon oppfordres til å ta ansvar for å stelle og holde orden i områder som er naturlig tilstøtende til seksjonen. Slik vedlikehold skjer for den enkelte seksjonseiers regning, med mindre styret eller sameiermøtet bestemmer noe annet. Seksjonseieres opparbeidelse og bruk av egen seksjons tilstøtende områder skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere, og skal ikke hindre andre seksjonseieres bruk av eller passasje gjennom arealet. Hekker og gjerder skal ikke settes opp med mindre det er av sikkerhetshensyn mot trafikk eller bratte områder.

Ved uklarhet eller uenighet om

1. hvilke områder som kan anses som naturlig tilstøtende til en seksjon, eller
2. hvilke tiltak som kan gjennomføres,

skal styret avgjøre. Seksjonseiere med seksjoner nær de aktuelle områdene skal høres før styret avgjør.

Strukturelle endringer, som oppsetting av støttemurer, planering eller plattinger i en seksjons tilstøtende områder skal godkjennes av styret. Der slike endringer er søknadspliktig eller meldepliktig til kommunen har seksjonseieren ansvar for å dokumentere til styret at søknad er innvilget eller melding er gitt.

Der endringer av fellesareal er gjort i strid med sameiets vedtekter eller kommunale regler skal tiltaket tilbakestilles eller endres av seksjonseier. Dersom dette ikke gjøres etter pålegg fra kommunene eller styret kan styret iverksette tilbakeføring for seksjonseiers regning.

Seksjonseierne har ved eierskifte ansvar for å informere kjøper om at seksjonens tilstøtende område er felleseie og ikke privat hage med eksklusiv bruksrett.

Seksjonseier har ansvar for belysning ved inngangspartiet til seksjonen. Belysningen skal være tent når det er mørkt, av hensyn til ferdselen til andre boenheter på samme rekke.

## §14 Parkering

Det er en parkeringsplass reservert for hver seksjon i sameiet. Dette er enten utendørs biloppstillingsplass, garasje eller carport.

Boligsameiets øvrige parkeringsplasser skal kun brukes til seksjonseierne kjøretøy samt til parkering for seksjonseierne besøkende. Seksjonseierne oppfordres til å benytte egen garasje/ carport/ biloppstillingsplass framfor å parkere på andre parkeringsplasser i sameiet.

Sameiets parkeringsplasser skal ikke brukes til langtidsparkering og vinteropplag av bilhengere og bobiler. Styret kan etter søknad gi tillatelse til plassering av tilhengere utenfor ordinær parkeringsplass.

Reserverte parkeringsplasser utendørs eller i garasje/carport følger enheten, og kan derfor ikke selges. Utleie av parkeringsplasser kan kun skje til andre beboere i sameiet.

Eierne av garasjer og carport har ansvar for å sørge for belysning ved disse.

## § 15 Lading av elbil



En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. I særskilte tilfeller kan styret godkjenne etablering av ladepunkt i tilknytning til andre parkeringsplasser.

Ladepunkter skal ikke etableres på steder som medfører blokkering av trafikk eller ferdsel når ladepunktet er i bruk. Styret kan pålegge fjerning eller avslå nyetablering av ladepunkter som ikke er dokumentert teknisk/sikkerhetsmessig godkjent av elektriker, som kommer i konflikt med andre seksjonseieres interesser, eller av annen saklig grunn.

Sameiet dekker kostnader for etablering av ladepunkt fram til inntaksboks/fordelingsskap. Øvrige kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

#### **§ 16 Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **§ 17 Mislighold, salgspålegg, fravikelse**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor eierseksjonssameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på vedtektene.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### **§ 18 Bygningsmessige endringer**

Tilbygg, påbygg, bygging av terrasse eller andre ytre bygningsmessige endringer må godkjennes av styret. Vesentlige endringer må forelegges årsmøtet for vedtak, se § 4. Slik godkjenning må foreligge før byggemelding sendes for endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene.

Plasseringen og utformingen av boder må godkjennes av styret, i tråd med retningslinjer for boder vedtatt av sameiermøtet. Bodene skal utformes med skråtak, høyest i forkant, slik at bodene og andre bygninger i sameiet har et mest mulig enhetlig utseende. Maksimal størrelse på boder er 6 m<sup>2</sup>.

#### **§ 19 Pergola**

Sameiere kan søke styret om tillatelse til å sette opp pergola på hagesiden av seksjonen.

En pergola skal være på maksimalt 15 kvadratmeter. Pergolaen skal ikke ha dekkende tak eller vegger, men kan ha avtagbart solsegl på vegger og/eller tak. Pergolaen må plasseres slik at den i minst mulig grad sjenerer tilstøtende enheter, og kan maksimalt gå fire meter ut fra fasaden.

Ved søknad må det framlegges beskrivelse og/eller tegninger av pergolaen. Eierne av de øvrige seksjonene på samme rekke og eventuelle andre enheter som berøres av innsyn eller utsikt skal gis



anledning til å uttale seg om plassering av pergolaen. Uttalelsen skal innhentes skriftlig av seksjonseieren som skal bygge pergolaen.

Dersom oppsetting av den aktuelle pergolaen er søknadspliktig eller meldepliktig til kommunen har seksjonseieren ansvar for å dokumentere til styret at søknad er innvilget eller melding er gitt.

## § 20 Seksjonseiers vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde boligen og andre arealer som vedkommende har eksklusiv bruksrett til på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for så vel indre som ytre vedlikehold av sin seksjon, bortsett fra

- takreparasjoner,
- takrenner,
- felles vannrør fram til hovedstoppekran,
- felles bunnledning til kloakk med unntak av påkoblinger,
- el-tilkobling fram til hovedsikring i seksjonen.

Feil og skader som kan tilbakeføres til bygningsmessige endringer foretatt av nåværende eller tidligere seksjonseier er seksjonseiers ansvar.

Ved bruk av sameiets forsikring i forbindelse med skade på seksjon, skal seksjonseier betale egenandel regulert i henhold til polisens bestemmelse. Dersom forsikringen brukes til utbedring av skade som skyldes mangel, uaktsomhet eller mangelfullt vedlikehold i en annen seksjon skal egenandelen betales av eieren av den seksjon der mangelen eller uaktsomhet er påvist.

Seksjonseierne har ansvar for beising av egen seksjon og eventuell garasje, carport eller bod. Disse skal beises i fargene styret avgjør. Kostnader til beis dekket av seksjonseier. Ved åpenbart behov for beising av hele eller deler av en seksjon kan styret pålegge seksjonseier å beise.

Dersom en seksjonseier ikke sørger for beising av en seksjon innen ett år etter pålegget, kan styret iverksette ferdigstillelse av arbeidet på seksjonseiers bekostning.

Seksjonseierne har ansvar for alt vedlikehold av egne carporter, garasjer og boder, med unntak av asfaltering av grunnen i carport.

Dersom manglende vedlikehold av seksjonen eller garasje/carport/bod er skjemmende eller til skade for tilstøtende enheter kan styret pålegge seksjonseier å gjøre vedlikehold. Dersom en seksjonseier ikke sørger for vedlikehold innen ett år etter pålegget, kan styret iverksette ferdigstillelse av arbeidet på seksjonseiers bekostning.

Vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt påhviler boligsameiet i fellesskap.

## § 21 Bombrikke

Sameiets adkomstvei er stengt med bom mellom Vestbyveien 28 og 32. Seksjonseierne i Vestbyveien 28, 30 og 32 får egen bombrikke ved bestilling som skjer via styret. Styret har en ekstra bombrikke som kan lånes ut til andre seksjonseiere ved kortvarige behov.



Andre seksjonseiere kan med tillatelse fra styret etter skriftlig søknad få bombrikke dersom det foreligger et særskilt behov som ikke kan dekkes ved lån av styrets brikke. Brikken skal leveres tilbake når det særskilte behovet ikke lenger foreligger.

## **§ 22 Begrensning i adgangen til å kjøpe boligseksjoner**

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.

## **§ 23 Øvrige ordensregler**

Seksjonseierne plikter å informere husstandsmedlemmer eller andre med adgang til eiendommen, herunder leietakere, om sameiets vedtekter, og påse at disse overholdes.

Det skal være ro på fellesområder fra klokken 23.00 til 07.00, og det skal ikke forekomme støy fra enheter eller fellesområdet innenfor dette tidsrommet.

Hageavfall skal transporteres til kommunens mottak for dette av den enkelte seksjonseier, med mindre styret plasserer ut konteinere for innsamling av avfallet. Det skal ikke kastes annet avfall enn hageavfall i utplasserte konteinere.

Seksjonseier har ansvar for at hver enhet stiller med minst en deltaker til dugnad arrangert av styret.

Seksjonseierne har ansvar for å sette seg inn i og følge sameiets brannsikkerhetsrutiner.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 24.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 27.05.23

**Selskapsnummer:** 5944 **Selskapsnavn:** Bekkensten 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>Stig Skjærstad 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>Tom Andresen og Dag Eidstuen 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>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Forslag til nye vedtekter**

De nye vedtektene for Bekkensten Boligsameie vedtas.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90.000, -

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Lasse Doksrød

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Stig Skjærstad

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Atle Granly

Joachim Fredrik S. Löfmarck

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



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.