



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 839 038	4 938 405
Sum inntekter		4 839 038	4 938 405
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 263 893	3 754 446
Sum kostnader		3 435 043	3 925 596
Driftsresultat		1 403 995	1 012 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 621	62 272
Sum finansinntekter		76 621	62 272
Annen finanskostnad		366 707	289 359
Sum finanskostnader		366 707	289 359
Netto finans		-290 086	-227 087
Ordinært resultat før skattekostnad		1 113 908	785 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 113 908	785 723
Årsresultat		1 113 908	785 723
Totalresultat		1 113 908	785 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 113 908	785 723
Sum overføringer og disponeringer		1 113 908	785 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		104 712	
Andre fordringer		800 992	16 581
Sum fordringer		905 704	16 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 771 699	2 172 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 771 699	2 172 251
Sum omløpsmidler		3 677 403	2 188 832
SUM EIENDELER		3 677 403	2 188 832

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 083 320	7 197 229
Sum opptjent egenkapital		-6 083 320	-7 197 229
Sum egenkapital		-6 083 320	-7 197 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 949 501	9 303 065
Sum annen langsiktig gjeld		8 949 501	9 303 065
Sum langsiktig gjeld		8 949 501	9 303 065
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 623	1 580
Leverandørgjeld		768 093	26 597
Annen kortsiktig gjeld		40 506	54 819
Sum kortsiktig gjeld		811 222	82 996
Sum gjeld		9 760 723	9 386 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 677 403	2 188 832



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 658474

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 839 038	4 938 405
Sum inntekter		4 839 038	4 938 405
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 263 893	3 754 446
Sum kostnader		3 435 043	3 925 596
Driftsresultat		1 403 995	1 012 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 621	62 272
Sum finansinntekter		76 621	62 272
Annen finanskostnad		366 707	289 359
Sum finanskostnader		366 707	289 359
Netto finans		-290 086	-227 087
Ordinært resultat før skattekostnad		1 113 908	785 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 113 908	785 723
Årsresultat		1 113 908	785 723
Totalresultat		1 113 908	785 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 113 908	785 723
Sum overføringer og disponeringer		1 113 908	785 723



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		104 712	
Andre fordringer		800 992	16 581
Sum fordringer		905 704	16 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 771 699	2 172 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 771 699	2 172 251
Sum omløpsmidler		3 677 403	2 188 832
SUM EIENDELER		3 677 403	2 188 832
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 083 320	7 197 229
Sum opptjent egenkapital		-6 083 320	-7 197 229



Sum egenkapital	-6 083 320	-7 197 229
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 949 501	9 303 065
Sum annen langsiktig gjeld	8 949 501	9 303 065
Sum langsiktig gjeld	8 949 501	9 303 065
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 623	1 580
Leverandørgjeld	768 093	26 597
Annen kortsiktig gjeld	40 506	54 819
Sum kortsiktig gjeld	811 222	82 996
Sum gjeld	9 760 723	9 386 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 677 403	2 188 832



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Belsetveien Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 17. april 2023

Selskapsnummer: 5830





Velkommen til årsmøte i Belsetveien Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 18:00 og lukker 17. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5830>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- 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.

Annen informasjon

Årets møte avholdes med digital avstemning. Dette for at flest mulig skal kunne avgi sin stemme.

Torsdag 13. april avholdes det videre et diskusjonsmøte for de som ønsker å treffes, samt diskutere sakene. Her kan det også avgis stemmer for de ikke digitale i form av analog stemmeseddel som følger med i denne innkallingen.

Styret ser ikke lenger behov for beboermøte, da det nå er enkelt å henvende seg til styret om saker via Vibbo eller til styrets postkasse, så beboermøte blir nå avviklet. Dette i tillegg til at vi nå vil ha en kombinasjon av digitalt og fysisk møte, der ikke alle stiller fysisk.

Vi vil derfor i dette møtet forholde oss til saklisten i dette møtet, men innkomne saker via Vibbo eller styrets postkasse vil bli behandlet under styremøter og gitt tilbakemelding på.

I tillegg vil styret legge ut spørreundersøkelser på Vibbo/postkasser (for de om har reservert seg for digital kommunikasjon) på saker som styret trenger tilbakemeldinger på fra beboere.



Merk! Da avstemming gjennomføres både fysisk og digitalt, så er det ikke rom for benkeforslag.

Sted: Rykkinn seniorsenter, Hugins vei 9, 1349 RYKKINN

Klokkeslett: 18:00

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Utredning av solcelleanlegg
7. Nye postkasser
8. Bom ved innkjørsel
9. Befaring på terrasser
10. Maling av balkonger
11. Nabovarsel om støyende arbeid
12. Regulering av støy ved oppussing/renovering
13. Økning av husleie ytterligere 5%
14. Mer rettferdig betaling av garasjeplasser.
15. Redusering av forsikringskostnad

Med vennlig hilsen,

Styret i Belsetveien Boligsameie



Sak 1

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 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

Elisabeth Ihlen og Nina Sandberg er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 iht budsjett 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000 iht budsjett 2023.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Nestleder/styremedlem, Elisabeth Ihlen står på valg og ønsker gjenvalg som nestleder/styremedlem for 2 år.

Styremedlem, Sveinung Wold står også på valg og ønsker gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Varamedlem, Tanveer Bashir ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år. Har familierelasjon med Shamir Naheda Bashir (søster).

Shamir Naheda Bashir ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år. Har familierelasjon med Tanveer Bashir (bror).

Varamedlem, Cydney Henderson og Finn Egil Ryen ønsker å stille til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Mikkel Degland ønsker å stille til valg som varamedlem for 1 år. (Interesse ble meldt etter at den formelle innkallingen ble postlagt.)

Styreleder Nina Sandberg, styremedlem Finn Olav Hauan og styremedlem Knut Eilif Jenssen er valgt til 2024 og står ikke på valg.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

Det skal velges 2 styremedlem for 2 år, og 3 varamedlem for 1 år.

Innstilling



Flertall i styret ønsker at Sveinung Wold og Elisabeth Ihlen fortsetter videre som styremedlemmer, da styret ønsker både kontinuitet i alt arbeidet som pågår og fordi nåværende styremedlemmer har blitt godt kjent og har funnet en god samarbeidsform.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Ihlen
Nåværende nestleder/styremedlem. Stiller til gjenvalg.
- Shamir Naheda Bashir
Har familierelasjon med Tanveer Bashir (bror)
- Sveinung Wold
Nåværende styremedlem. Stiller til gjenvalg.
- Tanveer Bashir
Nåværende varamedlem, og har familierelasjon med Shamir Naheda Bashir (søster)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cydney Henderson
- Finn Egil Ryen
- Mikkel Degland

Sak 6

Utredning av solcelleanlegg

Forslag fremmet av:

Elisabeth Ihlen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utviklingen av pris på elektrisk kraft har ført til rekordhøye priser. Årsakene til dette er sammensatte, men regjeringen rapporterer om kraftmangel i store deler av landet.

Belsetveien boligsameie har gjort tiltak for å få ned forbruket, jordvarme, varmpumpe og utskiftning av lysrør, men strømutfordringene er store.

Et tiltak som blir anbefalt, er å investere i solcellepanel der det er gode solforhold.



Stortinget har dessute sendt på høring vedtak om fritak for både nettleie, merverdiavgift og el avgift for kraft fra fornybare energikilder, og som brukes på samme eiendom som produksjonsanlegget er tilknyttet. Høringsfristen er 30.09.2023.

Boligsameiets 4 bygg her innerst i fjorden innunder Eineåsen, har etter forslagsstillers mening gunstig plassering for å utnytte de gode lys- og solforholdene som er her store deler av året.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret vurdere om det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å investere i solcelleanlegg på ett eller flere tak på sameiets bygg.

Styret har anledning til å kontakte leverandører eller andre med kompetanse, for å få et godt grunnlag til å legge frem forslag til et ekstraordinært årsmøte.

Sak 7

Nye postkasser

Forslag fremmet av:

Siw Heidi Gruer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, prøver meg igjen - nå som gulv og trapper skal bones - hadde det også vært fint med nye postkasser - de røde som er i 82 er ikke pene.

Forslag til vedtak

Se tilbud fra Stansefabrikken - forslag til vedtak - at vi innhenter ny pris, den som jeg har er fra 2022, regner ikke det er så mye mer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget stemmes over ved neste årsmøte på bakgrunn av nødvendig vedlikehold som prioriteres før dette på nåværende tidspunkt.

Alternativt male eksisterende postkasser ved vårens dugnad.



Forslag til vedtak

Se tilbud fra Stansefabrikken - forslag til vedtak - at vi innhenter ny pris, den som jeg har er fra 2022. Regner ikke med at det koster så mye mer.

Vedlegg

2. tilbud postkasser Belsetveien 82.pdf

Sak 8

Bom ved innkjørsel

Forslag fremmet av:

Nils Morten Hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget ble avvist i fjor fordi innkjøringer ikke var et problem . Det skjer nesten ikke at jeg går fra parkeringsplassen eller til søppelkassene uten at det kommer om bil.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget.

Dette med begrunnelse i at øyeblikkelig hjelp, beboere med nedsatt funksjonsevne, hjemmetjenesten, håndverkere, flyttebiler, varetransport, posttransport, eldre som ikke kan bære langt, beboere som skal ha mye og tunge ting med seg bør ha anledning til å komme inn.

Et slikt forslag kan også være i strid med diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, ref. beboere med nedsatt funksjonsevne.

Det vil det bli veldig mye administrasjon i forhold til åpning av bommen til alle døgnets tider, og vanskelig for leverandører og helsepersonell å komme frem

Dette har vært oppe ved flere årsmøter og har da vært nedstemt av flertallet.

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn, respektere fartsgrense på området og gjøre gode vurderinger om nødvendigheten.

Styret ber dermed om at bommer ikke blir installert.



Forslag til vedtak

Bommer innstales ved innkjøringene

Sak 9

Befaring på terrasser

Forslag fremmet av:

Lis Else-Marie Lindskog

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange år siden gulvene på terrassene ble rehabilitert.

Begge mine terrasser trenger vedlikehold, og det er ikke nok å male dem.

Ønsker en befaring på disse, da jeg regner med at det er flere som har det samme problemet som meg. Dvs at malingen har boblet opp, sånn at betongen under kommer til syne. Dette er bare på den delen av gulvet som ikke er under tak.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget.

Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet og lignende.- Men verandaens utside anses å være sameiets vedlikeholdsansvar. Fargekode ligger på Vibbo under Temaer. Maling dekkes av sameiet.

Når det gjelder verandakasser har styret besluttet å legge inn utvendig/innvendig maling i en langsiktig vedlikeholdsplan.

Når det gjelder sluk/avløp/membran så har styret søkt byggteknisk bistand fra OBOS, og avventer rapport. Det ser ut til at det må gjøres utbedringer her på samtlige verandaer.

Forslag til vedtak

Befaring av terrassegulv.



Sak 10

Maling av balkonger

Forslag fremmet av:

Trude Hagman

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har inntrykk av at flere ønsker dette gjort i fellesskap.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget.

Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet og lignende.- Men verandaens utside anses å være sameiets vedlikeholdsansvar. Fargekode ligger på Vibbo under Temaer. Maling dekkes av sameiet.

Når det gjelder verandakasser har styret besluttet å legge inn utvendig/innvendig maling i en langsiktig vedlikeholdsplan.

Når det gjelder sluk/avløp/membran så har styret søkt byggteknisk bistand fra OBOS, og avventer rapport. Det ser ut til at det må gjøres utbedringer her på samtlige verandaer.

Forslag til vedtak

Styret gies fullmakt til å innhente tilbud på maling av balkonger.

Sak 11

Nabovarsel om støyende arbeid

Forslag fremmet av:

Trude Hagman

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nabovarsel er hensiktsmessig å melde.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men oppfordrer beboere til å vise hensyn.



Dette med begrunnelse i at man kan ha akutte behov for støyende arbeid, men styret oppfordrer alle til å vise hensyn og legge ut nabovarsel så tidlig som mulig.

Forslag til vedtak

Nabovarsel meldes ved oppussing av leilighet, helst 3 -4 uker før oppstart, og gjerne før. Nabovarsel henges opp på tavler i oppgangene og meldes på Vibbo. Telefonnummer til kontaktpersoner oppføres.

Sak 12

Regulering av støy ved oppussing/renovering

Forslag fremmet av:

Trude Hagman

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker følgende tatt opp på årsmøte. Iflg. paragraf 3 i husordensreglementet kan det utføres støyende arbeid ute og inne mellom kl. 08.00 - 20.00. Det er mange eldre som bor hos oss, og det vil naturlig bli storutskiftning av eiere i mange år fremover nå, og det er mange leiligheter som kommer til å bli totalrenovert. Dette vil medføre meget stor støy, spesielt ved boring og banking i murvegger - det forplanter seg til hele blokken. Det er veldig slitsomt å leve med slik støy i flere uker i så mange timer. Oppussing av leiligheter tar mange uker. Det er mange som er mye hjemme hos oss som ikke er i arbeid lenger, og som vil måtte leve i denne støyen. Foreslår at vi stemmer over at støyende arbeid avsluttes kl. 17.00, og gjerne ikke begynne å borre i mur før kl. 08.30.

Fra advokatmatch.no:

<https://advokatmatch.no/klage-pa-stoy-fra-naboen>

Hva sier sameieloven og borettslagsloven om støy

I saker som gjelder hele sameiet kan et flertall av eierne fastsette et vedtak. Flertallet kan for eksempel velge et styre til å ta seg av disse sakene, i likhet med et borettslagstyre. Ifølge Line Bjerkek, advokatfullmektig i NBBL, kan både borettslag og sameier kan fastsette ordensregler, og det er vanlig å ha regler om støy i disse. Disse reglene forplikter beboerne og brudd på reglene vil være et mislighold.

Det står ikke noe konkret om støy i hverken borettslagsloven eller sameieloven.

Styrets innstilling



Styret støtter ikke forslaget, men oppfordrer beboere til å vise hensyn.

Styret har stor forståelse i at dette kan være veldig plagsomt.

Dette med begrunnelse i

1) De som har full jobb på dagtid må ha mulighet for å utføre arbeid utover 8:30-17:00 på hverdager

2) Det blir svært vanskelig for beboere å få oppdrag der leverandør ikke kan stille før 8:30. Leverandører jobber som regel ikke etter 17:00.

3) Et oppdrag tar den tiden det tar. Her er det valg om å utføre det effektivt eller spre støy aktiviteten i kalendertid.

Styret ber om at § 3 i husordenregler opprettholdes i sin nåværende fom

Forslag til vedtak

Støyende arbeid av intens karakter som pågår i timesvis som boring i mur/betong, eller banking eller bruk av vinkelsliper o.l. bes begrenses til tidsrommet 08.30 - 17.00. I tidsrommet 17.00 - 20.00 kan det utføres arbeid/oppussing av mindre intens karakter, hvor det er mer pauser enn støy. Det skal tas hensyn til naboer, og skjønn benyttes.

Sak 13

Økning av husleie ytterligere 5%

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet økte utgifter på strøm, kommunale avgifter (12% økning av kommunale avgifter fra 2022 til 2023), samt større utgifter i forhold til nødvendig vedlikehold i samiete fremover, så ønsker styret å fremme forslag om å øke husleien med ytterligere 5 %.

Styrets innstilling

Med alle økte kostnader og vedlikeholdutgifter som ligger foran oss så mener styret at det er helt nødvendig.

Forslag til vedtak

Øke husleien med ytterligere 5%



Sak 14

Mer rettferdig betaling av garasje plasser.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ser at betaling av garasjeplasser betales etter areal på leilighet.

Styret ønsker en mer rettferdig betalingsnøkkel, og foreslår at alle som har garasjeplass betaler likt. En garasjeplass koster det samme, uavhengig av hvor stor eller liten leilighet du bor i. Dette gjelder også utleieplasser. Plasser som Gommerud Huseierforening disponerer/leier er oppe til behandling/reforhandling, slik at de betaler det samme som oss, og ikke som i dag, kun 80%.

Har du ikke plass, skal du ikke betale.

Styrets innstilling

Styret ønsker muligheten til å se på en mer rettferdig løsning og sette opp en kostnadsfordeling pr plass. Det vil bli stemt over på VIBBO om innføring av ny ordning skal innføres.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider ny fordelingsnøkkel over garasjeplassene.

Sak 15

Redusering av forsikringskostnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag betaler sameiet en meget høy forsikring på 610 000,- i året.

Dette grunnet mange forsikrings saker som gjør at både egenandel og forsikringssum har gått opp.

Tiltak styret ser for å redusere forsikringspremie og egenandel er følgende:

- 1) Nødvendig vedlikeholdsarbeid må utføres, ref sak 14.
- 2) Utrede og innhente tilbud på alarm tilknyttet brannvesen eller alarmselskap over fellesarealer som oppganger, boder og garasje.



3) Utrede og innhente tilbud på sprinkleranlegg for fellesarealer som oppganger, boder og garasje.

4) Utrede og innhente tilbud på batteridrevne vannstoppere i hver enhet/leilighet - for å hindre større lekkasjer som igjen er kostnadskrevende for forsikringsselskapet å reparere.

5) Innhente tilbud fra flere forsikringsselskaper (igangsatt)

Styrets innstilling

Styret ber om at punktene utredes med prisoverslag for avstemming

Forslag til vedtak

Styret ber om at punktene utredes med prisoverslag for avstemming



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Sandberg	Belsetveien 86
Nestleder	Elisabeth Ihlen	Belsetveien 73
Styremedlem	Finn Olav Hauan	Belsetveien 81
Styremedlem	Knut Eilif Jenssen	Belsetveien 86
Styremedlem	Sveinung Wold	Belsetveien 79
Varamedlem	Tanveer Bashir	Belsetveien 86
Varamedlem	Cydney Henderson	Belsetveien 75
Varamedlem	Knut Porsum	Belsetveien 82
Varamedlem	Finn Egil Ryen	Belsetveien 88

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Generelle opplysninger om Belsetveien Boligsameie

Sameiet består av 108 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

94 310

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

Belsetveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 839 038

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av i garasjeleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 435 043

Dette er lavere enn budsjettet, og skyldes noe lavere kostnader til variable/uforutsette vedlikeholdsoppgaver i sameie.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 1 113 908 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 2 866 181.

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 posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 1 055 000, hvorav kr 600 000 er øremerket større vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettert med ca. 12% økning av kommunale avgifter fra 2022 til 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Belsetveien Boligsameie.

Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Belsetveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Belsetveien 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: 2152B-8T87A-54WBT-TK6ZV-URSEZ-YI3EF



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2152B-8T87A-54WBT-TK6ZV-URSEZ-Y13EF



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 734 420	4 664 526	4 731 000	4 971 000
Andre inntekter	3	104 618	273 879	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 839 038	4 938 405	4 731 000	4 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-14 164	-14 464	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-158 518	-154 048	-157 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-54 083	-16 436	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-221 451	-856 878	-540 000	-1 055 000
Forsikringer		-556 648	-508 468	-528 000	-612 000
Kommunale avgifter	9	-874 188	-848 286	-906 000	-981 000
Energi/tyring		-349 938	-363 521	-520 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-665 650	-640 264	-700 000	-696 000
Andre driftskostnader	10	-369 255	-352 081	-434 000	-384 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 435 043	-3 925 596	-3 977 150	-4 646 150
DRIFTSRESULTAT		1 403 995	1 012 810	753 850	324 850
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 621	62 272	0	0
Finanskostnader	12	-366 707	-289 359	-298 000	-449 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-290 086	-227 087	-298 000	-449 000
ÅRSRESULTAT		1 113 908	785 723	455 850	-124 150
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 113 908	785 723		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 036	16 581
Kundefordringer		104 712	0
Forskuddsbetalte kostnader		782 956	0
Driftskonto OBOS-banken		293 276	1 058 750
Sparekonto OBOS-banken		2 478 424	1 113 501
SUM OMLØPSMIDLER		3 677 403	2 188 832
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 677 403	2 188 832
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 083 320	-7 197 229
SUM EGENKAPITAL		-6 083 320	-7 197 229
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 949 501	9 303 065
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 949 501	9 303 065
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 506	54 819
Leverandørgjeld		768 093	26 597
Påløpte renter		2 623	1 580
SUM KORTSIKTIG GJELD		811 222	82 996
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 677 403	2 188 832
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 14.03.2023

Styret i Belsetveien Boligsameie

Nina Sandberg /s/
Sveinung Wold /s/

Finn Olav Hauan /s/
Elisabeth Ihlen /s/

Knut Eilif Jenssen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 724 940
Garasje	9 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 734 420

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av garasjeplasser	104 618
SUM ANDRE INNETEKTER	104 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 283, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 164.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-46 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 583
SUM KONSULENTHONORAR	-54 083

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 915
Drift/vedlikehold VVS	-47 116
Drift/vedlikehold elektro	-37 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 119
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 451

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-465 185
Renovasjonsavgift	-409 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-874 188

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Driftsmateriell	-725
Vaktmestertjenester	-222 897
Renhold ved firmaer	-102 746
Andre fremmede tjenester	-2 043
Kontor- og datarekvisita	-1 467
Trykksaker	-1 943
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 283
Andre kontorkostnader	-1 002
Telefon, annet	-1 493
Porto	-6 300
Bank- og kortgebyr	-4 251
Velferdskostnader	-14 616



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-369 255**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 923
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 672
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 703
SUM FINANSINTEKTER	76 621

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-366 707
SUM FINANSKOSTNADER	-366 707

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-17 000 000
Nedbetalt tidligere	7 696 935
Nedbetalt i år	353 564
	-8 949 501
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 949 501



Styrets arbeid 2022/2023

Etablering av styre	Det var nytt styre etter pandemien og svært mye å sette seg inn i, både av anlegg, fordeling av oppgaver, finne ut av økonomi, og finne informasjon som forrige styret hadde oversikt over.
Gjennomførte styremøter	Styret har gjennomført 10 styremøter i perioden pr. 16.03.2023.
Gjennomgang av anlegg	<p>Styret har fått gjennomgang av anlegget, og så behov for å få en oversikt over kraner, sikringsskap og lignende.</p> <p>Styret har laget en oversikt over kraner til stenging av kaldt- og varmt vann og hvilke blokker de gjelder, samt merket kraner.</p> <p>Styret har også fått gjennomgang av portåpnere for garasjeanlegg og programmering av disse.</p>
Digital kommunikasjonskanal	<p>Det har vært viktig for det nye styret å ha en enklere måte å distribuere informasjon til beboer slik at styrets arbeid og kommunikasjonen blir mer transparent.</p> <p>Styret etablerte derfor en digital kommunikasjonsplattform gjennom løsningen til Vibbo, samt at de har en egen digital portal for styret der vi har fått god og enkel oversikt. Dette har vært en stor overgang både for beboere og styret.</p> <p>Styret har brukt mye tid på både å oppdatere informasjon, svare på henvendelser og ikke minst få lagt inn digitalt mye av informasjonen som tidligere lå i permer.</p> <p>Styret har også gått til innkjøp av en styrepostkasse for de som ikke benytter seg av digital kommunikasjon der de kan henvende seg.</p> <p>I tillegg legger vi oppsummeringer fra styret og andre viktige meldinger på oppslagstavler i oppgangene.</p>
Vaktmestertjeneste	Styret har etablert vaktmestertjeneste fra Ajour til beboere, samt utvidet avtalen sameiet har med flere oppgaver.



Rengjøring av luftkanaler	Rengjøring er utført, men styret fikk mye jobb i etterkant, da et av spjeldene lukket seg i en av oppgangene. Vi hadde flere leverandører på banen for å åpne luken, men det viste seg å være vanskelig. Vi fikk til slutt åpnet luken ved å gå via vegg i leilighet til beboer og har hatt forsikrings sak på fuktskader i etterkant som vi har måttet håndtere.
Isolering av rom ved skråtakene	Styret har innhentet tilbud fra leverandør, som kom med et overslag på ca. 2 000 000,- Dette ble avvist av styret på grunn av kostnader.
EL-bil lading	Det har vært svært tidkrevende å finne ut av og få en oversikt over beboere som har elbil lading. Styret har etablert en tjeneste gjennom Borettslad for dette.
Vaske endevegger mot Pål Bergsvei	Styret har innhentet tilbud og har avtale med leverandør og dette utføres i vår.
Vask og boning av gulv i oppgangene	Styret har innhentet tilbud og har avtale med leverandør og dette utføres i vår.
Brannalarm til brannvesenet fra garasjene	Der har styret utredet med brannvesenet som konkluderer med at det er ingenting som tyder på at lading av elbil medfører økt risiko for brann. Regelverket ser ut til å være dekkende for at lading av el-biler i garasjelegg ikke medfører en akseptabel økning av risiko og det ikke er krav om tiltak for våre garasjelegg selv om ladestasjon er montert og lading av elbil foregå.
Sak med Gommerud husforening vedrørende elbil lading	Dette har vært en svært krevende sak for styret, der vi har benyttet advokat fra OBOS for bistand. Huseierforeningen som leier plasser av oss og som basert på en gammel avtale, der de betaler 80% av det vi beboere gjør. De ønsker i tillegg å koble seg på el-bil lading uten å være med på å betale for etablering av infrastruktur for dette. Vi forsøker å reforhandle avtale, men må da etablere et eget regnskap for garasjelegget. Sameiet ønsker en mer grunnleggende opprydning i avtalen om huseierforeningens bruksretter til parkeringsplasser på sameiets grunn.



	<p>Styret har oversendt et nytt forslag til avtale og avventer svar fra huseierforeningen.</p>
Få oversikt over el-anlegg og fakturering	<p>Styret har brukt en del tid på å få oversikt over el-anlegg og fakturaer knyttet til dette.</p>
Veranda	<p>Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet og lignende. Men verandaens utside anses å være sameiets vedlikeholdsansvar. Fargekode ligger på Vibbo under Temaer. Maling dekkes av sameiet.</p> <p>Når det gjelder verandakasser har styret besluttet å legge inn utvendig/innvendig maling i en langsiktig vedlikeholdsplan.</p> <p>Når det gjelder sluk/avløp/membran så har styret søkt byggeteknisk bistand fra OBOS, og avventer rapport. Det ser ut til at det må gjøres utbedringer her på samtlige verandaer.</p>
Varmtvannsanlegg	<p>Det har vært ustabil i hovedsak i øvre blokker. Styret har hatt leverandør på befaring som har justert og byttet termostat.</p> <p>Det kan se ut til at vi må planlegge for å skifte ut en varmtvannskjele på sikt.</p>
Lekkasje/fuktskader	<p>Styret har noen saker på lekkasjer/fuktskader som tar tid å følge opp og finne årsaken til. Vi har også bedt OBOS om byggeteknisk bistand på befaring i forhold til vedlikehold av bygningsmassen.</p>
Strømsøtte	<p>Styret har etablert avtale om strømsøtte for sameiet.</p>
Dugnad	<p>Styret planlegger dugnad der vi setter ut containere, sår blomstereng, ev. maling av postkasse m.m.</p>
Byggeteknisk bistand	<p>Styret har bedt om byggeteknisk bistand fra OBOS som har kommet på befaring for en tilstandsvurdering av terrasser, avløp og nedløp, samt gjennomgang av tak og skråtak over</p>



	inngangspartier. De vil komme på befaring og følge opp med et befaringsnotat som gir anbefalinger om hvilke tiltak som bør gjøres.
Klager	Styret har en krevende klagesak som vi arbeider med.
Reparasjon av tak	Reparasjon og isolering av tak i garasje 88/86 er utført.
Oppgradering av belysning	Styret har innhentet tilbud for oppgradering av belysning i garasjeanlegg, oppganger og boder. Dette ble besluttet utført og er under arbeid. Vi regner med å spare betydelig på strømutfgifter.
Sykelbod	Det har vært ønske om å bygge sykkelboder. Grunnet høye utgifter ser vi på alternative løsninger for å benytte rom i garasjeanlegg og etablere sykkelstativer der. Styret holder på å innhente tilbud på ulike løsninger.
Økonomi	Styret har brukt mye tid på gjennomgang, kontroll og finne ut av innkomne fakturaer og hva de gjelder, samt generelt følge opp økonomi.
Diverse	Styret har brukt svært mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, både på Vibbo og direkte henvendelser på alt fra mistede nøkler og rekvisisjoner til godkjenning av HC ramper. Smøring av låser, utbedring av boddører. Rydde opp søppel etter beboere, ref. avfallshåndtering og noe som strengt talt ikke inngår i styrets arbeid. Hendelser som ødelagt garasjeport, lekkasjer, mus leilighet ol.

Annent generell informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57717335. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det

skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Asfaltering	Asfaltering av parkeringsplass og innkjørsel til garasje
2016 - 2016	Vinylbelegg og maling	Gjennomført i samtlige oppganger i sameiet
2015 - 2015	Male arbeid	Alle endevegger og mur
2014 - 2014	Vedlikehold	Ny membran på blokk 78-82. Ny plen foran blokk 73-75.
2013 - 2013	Malearbeide	Balkongkaser, vegger veranda og vegger inngangsparti.



Stansefabrikken Home AS
Øraveien 23

1630 Gamle Fredrikstad
Norway

Siw Gruer
Belsetveien 82
1348 Rykkinn
Norge

Tilbud # S10475

Din referanse: Tilbudsdato: Utløpsdato: Incoterm: Selger:
Siw Gruer 01. jun. 2022 01. aug. 2022 FCA Jørn Nygaard

Your Project ref:
Tilbud postkasser

BESKRIVELSE	ANTALL	ENHETSPRIS	RAB.%	AVGIFTER	AMOUNT
<i>Tilbud postkasser</i>					
[503100] Robust 170 3 rooms 6mm	4,00 Enheter	6 453,00	20,00	Utgående mva	kr 20 649,60
[V69240A] Hovedlås V69240A ASKER	4,00 Enheter	0,00	0,00	Utgående mva	kr 0,00
Opsjon skilter:					
[90100] Postkasseskilt Robust/Kompakt	12,00 Enheter	131,00	20,00	Utgående mva	kr 1 257,60
					Delsum kr 1 257,60
Opsjon Montering:					
[99001] Montering Sandbergkassen	1,00 Enheter	2 580,00	0,00	Utgående mva	kr 2 580,00
[Pall Asker] Europall for frakt til Asker	1,00 Enheter	138,00	0,00	Utgående mva	kr 138,00
[Frakt montering] Frakt av varer til montering per pall	0,50 Enheter	707,00	0,00	Utgående mva	kr 353,50
					Delsum kr 3 071,50

Beløp uten avgifter	kr 24 978,70
MVA 25%	kr 6 244,68
Total	kr 31 223,38

Payment terms: 30 Days

45865935 post@stansfabrikken.no <http://www.postkasse.no> NO924032146MVA

Vedlegg 2

Side: 1 / 1
30 av 35

tilbud postkasser Belsetveien 82.pdf



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 13.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.23

Selskapsnummer: 5830 **Selskapsnavn:** Belsetveien Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elisabeth Ihlen og Nina Sandberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000 iht budsjett 2023.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Elisabeth Ihlen
 Shamir Naheda Bashir
 Sveinung Wold
 Tanveer Bashir

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Cydney Henderson
 Finn Egil Ryen
 Mikkel Degland

Sak 6 Utredning av solcelleanlegg

Årsmøtet ber styret vurdere om det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å investere i solcelleanlegg på ett eller flere tak på sameiets bygg.

Styret har anledning til å kontakte leverandører eller andre med kompetanse, for å få et godt grunnlag til å legge frem forslag til et ekstraordinært årsmøte.

- For
 Mot

Sak 7 Nye postkasser

Se tilbud fra Stansefabrikken - forslag til vedtak - at vi innhenter ny pris, den som jeg har er fra 2022. Regner ikke med at det koster så mye mer.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Bom ved innkjørsel

Bommer innstales ved innkjøringene

For

Mot

Sak 9 Befaring på terrasser

Befaring av terrassegulv.

For

Mot

Sak 10 Maling av balkonger

Styret gies fullmakt til å innhente tilbud på maling av balkonger.

For

Mot

Sak 11 Nabovarsel om støyende arbeid

Nabovarsel meldes ved oppussing av leilighet, helst 3 -4 uker før oppstart, og gjerne før. Nabovarsel henges opp på tavler i oppgangene og meldes på Vibbo. Telefonnummer til kontaktpersoner oppføres.

For

Mot

Sak 12 Regulering av støy ved oppussing/renovering

Støyende arbeid av intens karakter som pågår i timesvis som boring i mur/betong, eller banking eller bruk av vinkelsliper o.l. bes begrenses til tidsrommet 08.30 - 17.00. I tidsrommet 17.00 - 20.00 kan det utføres arbeid/oppussing av mindre intens karakter, hvor det er mer pauser enn støy. Det skal taes hensyn til naboer, og skjønn benyttes.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Økning av husleie ytterligere 5%

Øke husleien med ytterligere 5%

For

Mot

Sak 14 Mer rettferdig betaling av garasjeplasser.

Styret utarbeider ny fordelingsnøkkel over garasjeplassene.

For

Mot

Sak 15 Redusering av forsikringskostnad

Styret ber om at punktene utredes med prisoverslag for avstemming

For

Mot

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
E-post: oef@obos.no

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