



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 824 829 292  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 2  
Forretningsadresse: c/o 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

### 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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		987 912	939 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>987 912</b>	<b>939 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		59 418	27 384
Annen driftskostnad		944 985	1 018 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 004 403</b>	<b>1 045 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 491</b>	<b>-105 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		609	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>609</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>609</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 882	-105 987
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-12 372
Andre fordringer		48 352	93 238
Sum fordringer		48 352	80 866
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 509	230 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		313 509	230 542
Sum omløpsmidler		361 861	311 408
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 861</b>	<b>311 408</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		75 105	90 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 105</b>	<b>90 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 105</b>	<b>90 987</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		196 290	161 050
Skyldige offentlige avgifter		256	
Annen kortsiktig gjeld		90 210	59 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>286 756</b>	<b>220 422</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>286 756</b>	<b>220 422</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 861</b>	<b>311 409</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 488764

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 824 829 292  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 2  
Forretningsadresse: c/o 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 824 829 292  
SAMEIET BISPELUA 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		987 912	939 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>987 912</b>	<b>939 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		59 418	27 384
Annen driftskostnad		944 985	1 018 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 004 403</b>	<b>1 045 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 491</b>	<b>-105 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		609	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>609</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>609</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 882	-105 987
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>



Organisasjonsnr: 824 829 292  
SAMEIET BISPÉLUA 2

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		-12 372
Andre fordringer	48 352	93 238
Sum fordringer	48 352	80 866
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	313 509	230 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	313 509	230 542
Sum omløpsmidler	361 861	311 408
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>361 861</b>	<b>311 408</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	75 105	90 987
Sum opptjent egenkapital	75 105	90 987



Sum egenkapital	75 105	90 987
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	196 290	161 050
Skyldige offentlige avgifter	256	
Annen kortsiktig gjeld	90 210	59 372
Sum kortsiktig gjeld	286 756	220 422
Sum gjeld	286 756	220 422
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>361 861</b>	<b>311 409</b>



Organisasjonsnr: 824 829 292  
SAMEIET BISPÉLUA 2

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

Sameiet Bispelua 2

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2023

Selskapsnummer: 2934





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispelua 2

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 6. juni kl. 19:00 og lukker 9. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2934>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bispelua 2**



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 minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Positiv

### Forslag til vedtak

Nils Odin Donoso Ahumada og Christina Champlin er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 16 491 og foreslås ført mot egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



## Vedlegg

1. 2934 Årsrapport 2022.pdf

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52.000.

### Styrets innstilling

Positiv

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 52.000

Sak 5

## Husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det viser seg at sameiet aldri fikk egne husordensregler ved etablering av sameie. Derfor må vi fastsette vanlige ordensregler for eiendommen via årsmøte.

Styret har utarbeidet standard husordensregler for sameiet. Disse er vedlagt bakerst i innkallingen.

### Styrets innstilling

Positiv

### Forslag til vedtak

Husordensregler godkjennes.

## Vedlegg

2. Husordensregler-for-Sameiet-Bispieluelia-2.pdf



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Positiv

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Fjeldstad

Hei alle sammen.

Mitt navn er Tommy Fjeldstad og flyttet inn her i leilighet 2H, i 2021.

Jeg ble forespurt om å prøve meg som styreleder her i sameiet. Selv om oppgaven kan virke utfordrende og stor, ser jeg også frem til å prøve meg på et slikt verv, da dette kan også være både givende og spennende.

Jeg er selvfølgelig som alle andre her, opptatt av å bo i et sameie som driftes og ser godt ut. Et overordnet mål for sameiet i Bispelua 2 er og vil alltid være å skape et godt bomiljø.

Jeg håper å kunne bidra med dette.

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jafar Hamedi
  - like gode arbeid som forrige styre
  - Vel delta i å samarbeide med styre og naboer.

- Nils Odin Donoso Ahumada

Jeg heter Nils Odin Ahumada Donoso og er 34 år og bor i Bispeluelia 2a, hvor jeg flyttet inn med min samboer og vår sønn Lorenzo høsten 2022.

Er utdannet siviløkonom og jobber per dags dato innen rådgivende salg i ett fintech firma. Har noe erfaring med verv i styre O.L.

Vi har fått ett veldig godt inntrykk av Bispeluelia og ønsker å være med i styre for å videreføre det.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jafar Hamedi



- like gode arbeid som forrige styre
- Vel delta i å samarbeide med styre og naboer.
- Khrystyna Solomchak  
Khrystyna Solomchak, 34 år gammel, opprinnelig fra Ukraina. Jobber som rådgiver i Utlendingsdirektoratet. Har hatt diverse politiske verv når jeg bodde på Gjøvik. Flyttet til Bispeluelia i 2022.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hannah Sophie Narvhus	Bispieluelia 6 A
Styremedlem	Payman Ghaffari	Bispieluelia 4 F
Styremedlem	Zulfiqar Ali Haidari	Bispieluelia 4 A
Varamedlem	Lena Korèn Sanderud	Bispieluelia 6 F

### Valgkomiteen

### 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 Sameiet Bispielua 2

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Bispielua 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 824829292, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 104

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

Sameiet Bispielua 2 har ingen ansatte.

#### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret utført flere oppgaver, men ønsker å trekke frem følgende;

- Gjennomført tiltak på bakgrunn av resultatet av årsmøte 2022
- Vi har arrangert to dugnader
- Implementer sperre (to ganger) ned mot Mortensrudveien
- Budsjett revidering
- Avholdt flere styremøter
- Kommunikasjon ut mot beboere
- Samarbeid og oppfølging med leverandører, Norsk brannvern, Høland rør, Pelias og vaktmester.
- Opparbeidet en ordning for gjesteparkering
- HMS kontroll på fellesområdet

Vi opplever at sameiet vårt har fått fine rutiner og et godt sosialt samhold.



## 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.

Driftsinntektene var i 2022 til sammen på kr. 987 912.

Driftskostnadene var i 2022 til sammen på kr. 1 004 403

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 16 491 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 75 105.

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 beregnet kr 84 000 til normalt vedlikehold.

### 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 Sameiet Bispelua 2.

### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

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 Sameiet Bispelua 2

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bispelua 2.

#### 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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: QFT5H-PPYZ8-LSUQD-QCQLP-5PN0G-S003S



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QFT5H-PPYZ8-LSUQD-QCQLP-5PN0G-S0035



**SAMEIET BISPELUA 2**  
**ORG.NR. 824 829 292, KUNDENR. 2934**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	986 152	905 544	992 000	1 250 000
Andre inntekter	3	1 760	34 444	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>987 912</b>	<b>939 988</b>	<b>992 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 418	-3 384	0	-7 332
Styrehonorar	5	-52 000	-24 000	-24 000	-52 000
Revisjonshonorar	6	-8 362	-7 665	-6 000	-8 400
Forretningsførerhonorar		-59 475	-57 798	-60 900	-63 300
Konsulenthonorar	7	-1 320	-5 794	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-76 722	-174 271	-50 000	-84 000
Forsikringer		-84 389	-74 589	-81 200	-92 000
Kommunale avgifter	9	-296 526	-286 120	-296 300	-443 100
Energi/fyring	10	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 562	-130 499	-140 775	-150 000
Andre driftskostnader	11	-245 629	-251 857	-235 000	-246 616
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 004 403</b>	<b>-1 045 975</b>	<b>-934 175</b>	<b>-1 186 748</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-16 491</b>	<b>-105 987</b>	<b>57 825</b>	<b>63 252</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	609	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-15 882</b>	<b>-105 987</b>	<b>57 825</b>	<b>63 252</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-15 882	-105 987		

**SAMEIET BISPELUA 2**  
**ORG.NR. 824 829 292, KUNDENR. 2934**



**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		48 352	55 940
Andre kortsiktige fordringer		0	24 926
Driftskonto OBOS-banken		313 264	230 542
Skattetrekkkonto OBOS-banken		245	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>361 861</b>	<b>311 408</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>361 861</b>	<b>311 408</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		75 105	90 987
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>75 105</b>	<b>90 987</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 211	12 372
Leverandørgjeld		196 290	161 050
Skyldige offentlige avgifter	13	256	0
Annen kortsiktig gjeld		77 000	47 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 756</b>	<b>220 422</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>361 861</b>	<b>311 408</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2023  
Styret i Sameiet Bispelua 2

Hannah Sophie Narvhus/s/

Payman Ghaffari/s/

Zulfiqar Ali Haidari/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	843 304
Digital-TV	93 024
Bredbånd	49 824
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>986 152</b>

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

Nettinnbetalinger	1 760
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 760</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-75
Arbeidsgiveravgift	-7 343
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 418</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 52 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 362.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 320</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-39 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 755
Kostnader dugnader	-3 443
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 722</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-146 704
Renovasjonsavgift	-149 822
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-296 526</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 000
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-30 000</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 778
Vaktmestertjenester	-223 556
Andre fremmede tjenester	-875
Bilgodtgjørelse	-574
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-161
Bank- og kortgebyr	-2 685
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-245 629</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	481
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	128
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>609</b>



11

Sameiet Bispelua 2

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-245
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-256</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt for strømkostnader 2020, 2021 og 2022	-77 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-77 000</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7272360. 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.



Stedfestet dato: xx.xx.xxxx

## Husordensregler for Sameiet Bispeluelia 2

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### §1 Hensikt

Husordensreglene har som hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### § 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at felles dører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### § 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares på sameiets fellesområder. Dette inkluderer også innkjørsler.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen, dette gjelder også ved bruk av bil inne på området. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Forsøpling eller skade på fellesområdet kan bli bøtelagt. Eventuelt kan det kreves kompensasjon for skade.

### § 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk og takrenner på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og takrenner, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

### § 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi, er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne, lilla og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller matavfall utenfor egen boenhet, da dette kan tiltrekke seg dyr og fugler. Ved behov kan representanter for sameiet utføre bortkjøring av avfall på beboers regning. Ved brudd på reglementet kan styret etter behov, på vegne av sameiet, bøtelegge seksjonseiere.



Stedfestet dato: xx.xx.xxxx

## § 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til inntilliggende rekkehus. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Gjennomføring fasade skal utføres av godkjent arbeidere og dokumentasjon skal oversendes styret ihht gjeldende TEK-krav.

## § 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger og lignende. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at dette punktet også er i vedtektene.

## § 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang i året. Seksjonseier er ansvarlig for at kontroll utført av Norsk brannvern, får tilgang til enhet ved den årlige rutinesjekk.

## § 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene med tanke på sjenanse fra røyk og gass.

## § 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lovverk vedrørende dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. I henhold til lovverk må hund alltid være under eiers kontroll.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser så langt det lar seg gjøre.

## § 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

## § 12 Bilfritt uteområde

I prospektet er fellesområdets uteareal angitt som bilfritt. Dette skal respekteres. Det er forståelse for behov for midlertidig parkering i forbindelse med særskilte situasjoner, tung last eller varelevering, men dagligdags og hyppig bruk skal begrenses. Dette gjelder både lekeplass, brannoppstillingsplass, utenfor inngangsparti for hver enkelt enhet, samt øvrige fellesareal. Sameiet har avtale med parkeringsselskap som kontrollerer og ilegger bøter ved brudd på parkeringsreglene.

## § 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



## 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 6.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 9.06.23

**Selskapsnummer:** 2934 **Selskapsnavn:** Sameiet Bispelua 2

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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nils Odin Donoso Ahumada og Christina Champlin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap 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 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 52.000

For

Mot

**Sak 5 Husordensregler**

Husordensregler godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Tommy Fjeldstad

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Jafar Hamedi

Nils Odin Donoso Ahumada

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Jafar Hamedi

Khrystyna Solomchak

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.