



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 552 725  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUELIA  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 06.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 695 705	3 427 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 695 705</b>	<b>3 427 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 792	121 110
Annen driftskostnad		4 352 985	2 929 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 480 777</b>	<b>3 050 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-785 072</b>	<b>376 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 630	3 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 630</b>	<b>3 048</b>
Annen finanskostnad		922	77
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>922</b>	<b>77</b>
<b>Netto finans</b>		<b>708</b>	<b>2 971</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-784 364	379 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		545	155
Andre fordringer		76 586	284 614
Sum fordringer		77 131	284 769
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 989	1 270 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 989	1 270 817
Sum omløpsmidler		601 120	1 555 586
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>601 120</b>	<b>1 555 586</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		342 582	1 126 947
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>342 582</b>	<b>1 126 947</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>342 582</b>	<b>1 126 947</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		212 592	393 758
Annen kortsiktig gjeld		45 945	34 881
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>258 537</b>	<b>428 639</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 537</b>	<b>428 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>601 120</b>	<b>1 555 586</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298526

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 552 725  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUELIA  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 913 552 725  
SAMEIET BISPELUELIA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 695 705	3 427 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 695 705</b>	<b>3 427 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 792	121 110
Annen driftskostnad		4 352 985	2 929 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 480 777</b>	<b>3 050 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-785 072</b>	<b>376 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	1	630	3 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 630</b>	<b>3 048</b>
Annen finanskostnad		922	77
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>922</b>	<b>77</b>
<b>Netto finans</b>		<b>708</b>	<b>2 971</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-784 364	379 214
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>



Organisasjonsnr: 913 552 725  
SAMEIET BISELUELIA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		545	155
Andre fordringer		76 586	284 614
Sum fordringer		77 131	284 769
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 989	1 270 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 989	1 270 817
Sum omløpsmidler		601 120	1 555 586
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>601 120</b>	<b>1 555 586</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		342 582	1 126 947
Sum opptjent egenkapital		342 582	1 126 947



Sum egenkapital	342 582	1 126 947
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	212 592	393 758
Annen kortsiktig gjeld	45 945	34 881
Sum kortsiktig gjeld	258 537	428 639
Sum gjeld	258 537	428 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	601 120	1 555 586





Organisasjonsnr: 913 552 725  
SAMEIET BISPELUELIA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

**Note**

5

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

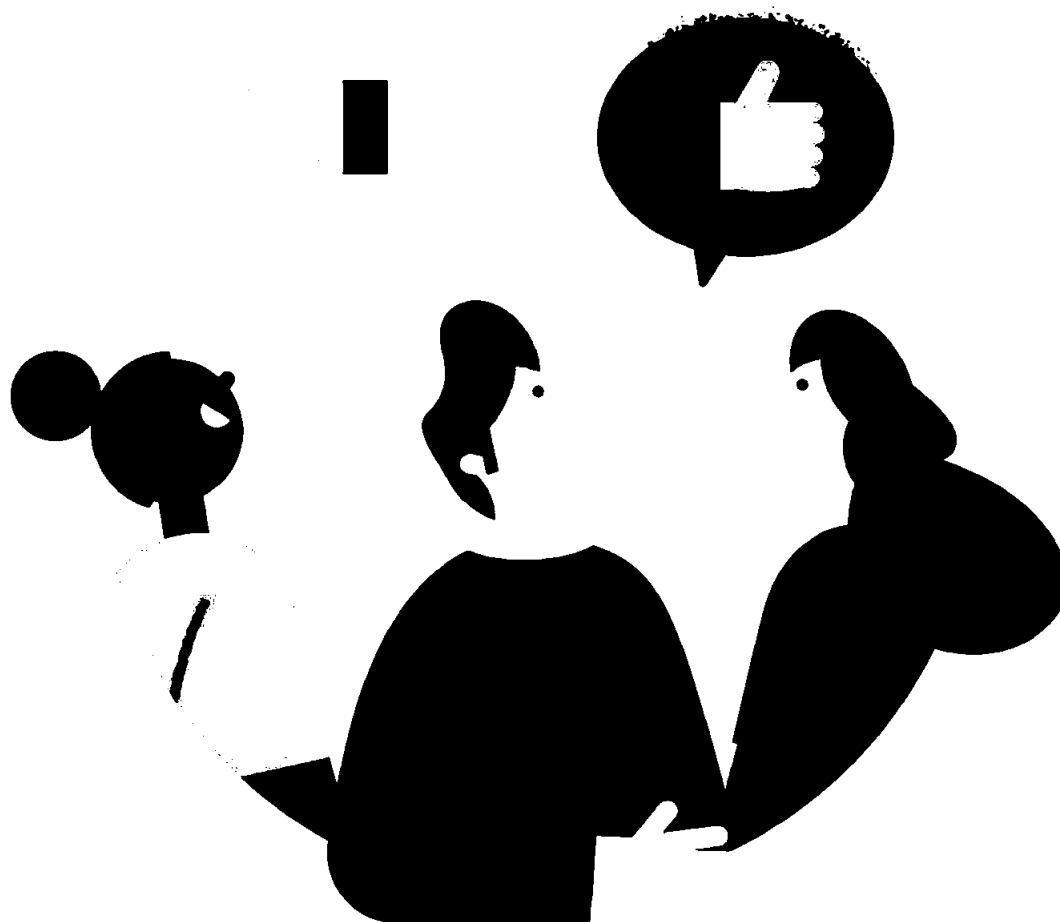
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk.      Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsmøte 2022

7185 Sameiet Bispeluelia





SAMEIET BISPELUELIA

---

## Til seksjonseierne i Sameiet Bispeluelia

**Velkommen til årsmøte, onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 i Menighetssalen i Mortensrud Kirke, Helga Vaneks vei 15, 1281 Oslo**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bispeluelia det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

---

SIDE 2



SAMEIET BISPELUELIA

---

## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Bispeluelia  
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00  
i Menighetsalen i Mortensrud Kirke, Helga Vaneks vei 15, 1281 Oslo**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

Side 4 – 15

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 16

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Solcellepanel på Bispeluelia Side 16 – 17
- B) Forslag om å ta i bruk vannmålere Side 17 – 18
- C) Forslag om vedtak angående vann- og varmemåling Side 18
- D) Forslag om vedtak vedrørende endring av vedtektene pkt. 4-1 Side 19
- E) Lading av el-biler i sameiet Side 20 – 21

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 22 – 23

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 1.3.2022  
Styret i Sameiet Bispeluelia

*Åse Marit Sjørso /s/ Midia Hamedi /s/ Helge Holmin /s/  
Anette Hundere Karlsen /s/ Ajay Paul Singh /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



SAMEIET BISPELUELIA

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Åse Marit Sjursø	Bispieluelia 11 A	2021 – 2023
Styremedlem	Midia Hamedi	Bispieluelia 11 B	2021 – 2022
Styremedlem	Helge Holmin	Bispieluelia 13 A	2020 – 2022
Styremedlem	Anette Hundere Karlsen	Bispieluelia 9 A	2021 – 2023
Styremedlem	Ajay Paul Singh	Bispieluelia 9 C	2021 – 2023
Varamedlem	Joyce Marie Løberg	Bispieluelia 9 A	2021 – 2022

#### Valgkomiteen

Kari Gunvor Felumb Engesbak	Bispieluelia 11 A	2021 – 2022
Erling Kragerud	Bispieluelia 9 D	2021 – 2022
Sonja Johannesen Waagaard	Bispieluelia 11 A	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bispieluelia

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Bispieluelia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913552725, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Bispieluelia 9 A - D

Bispieluelia 11 A - D

Bispieluelia 13 A - D

Gårds- og bruksnummer:

179 29

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

Sameiet Bispieluelia har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret i sameiet Bispuelia har i perioden avholdt /deltatt på 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte, 4 styremøter i Mortensrud velforening, samt 4 ekstraordinære styremøter. Alle møter er protokollført. Informasjonsskriv er sendt til seksjonseiere etter hvert ordinære styremøte, i tillegg til at det lastet opp på Vibbo.

Da det nye styret overtok det en del oppgaver som allerede var påbegynt da de overtok i 2021, deriblant å legge opp ny infrastruktur for felles elbil-lading i sameiet. Infrastrukturen ble derfor ferdigstilt allerede i mai /juni. Ladere ble montert etter hvert som bestillinger kom. I løpet av forsommeren ble biloppstillingsplasser i garasjeanlegget merket opp (der hvor det skal være mer enn tre biler ved siden av hverandre). Sammen med P-service hadde så styret en gjennomgang og noe revidering av avtalen vi har med dem.

På forsommeren inviterte styret til en felles dugnad for uteområdet. Noen beboere stilte opp i tillegg til styret. Det ble ryddet, luket og ordnet i blomsterbed. En egen «hagegruppe» har sagt seg villig til å sørge for beplantning av sommerblomster, blomsterløk og vanning dersom det blir ekstra mye tørke.

Etter flere hendelser der en strømbryter i el-rommet ble slått av, besluttet styret å montere videokamera i el-rommet som et preventivt tiltak, med tydelig skilting om dette.

Etter høstens HMS-rund ble en del ting ble fjernet fra biloppstillingsplassene, og noe ble kjørt bort av vaktmester. I høst ble også nødvendig vedlikehold som nedklipping av busker og vekster samt bortkjøring av dette utført. Da dette er en kostbar vedlikeholdstjeneste, har styret vurdert tiltak som vil kunne redusere behovet for denne type vedlikehold. Det er lagt forslag om dette inn i skjøtselsplanen.

Styret besluttet å ta i bruk HMS-modulen som ligger på Vibbo fra 2022.

Styret har kjøpt inn en del nye garasjedør-åpnere som vi må kode om selv, da de er en del rimeligere. I løpet av 2021 har ca 10 beboere bestilt nye åpnere. Styret kodet hver enkelt og la dem i de respektive postkasser, hvorpå de ble fakturert for beløpet av OBOS.

Som pliktig medlem av Mortensrud Velforening, har vi blitt nødt til å akseptere – og forplikte oss til – et lån som Velforeningen har tatt opp for å etablere en aktivitetspark for voksne. Vi ser at dette er et fint tiltak for nærmiljøet, men vi så det likevel som nødvendig å stemme imot da vi mente at det ikke var riktig å ta opp lån for å bekoste dette. Det var imidlertid stort flertall for tiltaket blant velets medlemmer, slik at vedtaket ble fattet.

Styret reviderte i høst avtalen med Renia om en ekstra dag med desinfisering av kontaktflater i oppgangene. Avtalen er nå at dette gjøres rengjøring og desinfisering x 1/uke. Som et smitteforebyggende tiltak har vi valgt å fortsette å ha håndsprit i dispenserne ved inngangspartiene.

Før jul fikk vi på plass en vedlikeholdsplan for de neste årene, etter befaring og anbefalinger av OBOS prosjekt. De viktigste tiltakene for 2022 ble satt på agendaen, slik som reparasjon og vedlikehold av gavlvegger og sikring av takplater.



---

## SAMEIET BISPELUELIA

---

Et annet anbefalt tiltak i vedlikeholdsplanen er måling av radongass i sameiet. Målere ble plassert ut i seksjoner i 1. etasjene, og enkelte seksjoner i 2. etasjene, to målere i hver seksjon og til sammen 50 målere. Målerne ble avtalt samlet inn av styret i uke 14, for så å sendes til Radonova for avlesning.

Styret har i perioden tatt Vibbo, i størst mulig grad, i bruk som informasjons- og kommunikasjonskanal med beboerne. Informasjon vedrørende eierseksjonene som synes relevant er derfor lastet opp fra Usb-stick (levert fra Selvaag da sameiet var nytt) til 15 ulike områder under «Temaer» på Vibbo.

Som et ledd i det nye ladesystemet i sameiet, har styret regnet ut hva hver enkelt måtte betale for 2021, og på bakgrunn av de i beløpene er det beregnet et individuelt månedlig akontobeløp for 2022. Beløpet trekkes månedlig av OBOS.

For å gjøre det tryggere å bevege seg utendørs da det ble som glattest i vintermånedene, vedtok vi å kjøpe sandkasser som ble plassert ved hovedinngangspartiet ved hver blokk. Dette for at beboerne skal kunne sikre seg med strøing, om ikke vaktmesteren allerede har gjort det.

De høye strømprisene i 2021 ser dessverre ut til å fortsette og styret så seg derfor nødt til å øke husleia med hele 10% fra 2022. Vi håper at vi med denne justeringen også vil kunne gå i balanse økonomisk. Strømprisen har også gjort oss nødt til å undersøke løsninger som vil kunne redusere strømforbruk og justere strømkostnadene. Som en start har styret derfor hatt rørlegger på befaring i sameiet, som konkluderte med at anlegget i sameiet er tilrettelagt for varme- og eventuelt også vannmåling i den enkelte seksjonen. Styret vil fortsatt prøve å innhente informasjon om tiltak for strømbesparing, for så å vurdere hvorvidt det kan være relevant å fremme som sak for vårt sameie.

Styret har et godt samarbeid med Karlsen vaktmestertjeneste (KVT). For at alle ansatte i KVT skal være kjent i de ulike sameier og borettslag de har ansvar for, har det vært en rulling på ansvarlig vaktmester i sameiet. Alle har fulgt godt opp med faste vedlikeholdsrutiner av fellesarealene hver tirsdag og fredag. De melder fra om de oppdager avvik. Styret tar tilsvarende raskt kontakt med dem om det er noen mangler eller noe spesielt som må utbedres.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3.695.705.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter i forbindelse med installasjon av ladepunkt.

Andre inntekter består av inntekter fra salg av portåpnere.





## SAMEIET BISPUELIA

---

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.480.777.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av ladeanlegg.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 784.364 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Sameiet har ikke gjeld i form av lån som det må tas hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 342.582.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320.000 til større vedlikehold som i all hovedsak omfatter tiltak for å utbedre øvre deler av teglvegger på gavler i Bispluelia 11 og 13, utbedring av parapetbeslag på takene merking av stoppekraner i fellesareal- og lage stengeplan, samt å ta ansvar for at radongassmåling utføres i aktuelle seksjoner i sameiet inkl. å informere eiere om regelverk for radon.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11.741. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bispuelia.



---

## SAMEIET BISPELUELIA

---

### Lån

Sameiet Bispeluelia har ingen lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET BISPUELIA



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bispuelua

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bispuelua.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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.



SAMEIET BISPUELIA



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: L3IBO-B4TLH-Q1PBM-EF16L-WHFAN-UZBMZ



SAMEIET BISPELUELIA

**SAMEIET BISPELUELIA**  
**ORG.NR. 913 552 725, KUNDENR. 7185**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 276 084	3 157 908	3 276 000	3 548 000
Ladepunkt		414 421	0	0	0
Andre inntekter	3	5 200	269 280	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 695 705</b>	<b>3 427 188</b>	<b>3 276 000</b>	<b>3 548 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 792	-11 110	-15 820	-16 427
Styrehonorar	5	-112 000	-110 000	-112 000	-116 500
Revisjonshonorar	6	-10 808	-8 723	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 885	-131 150	-135 000	0
Konsulenthonorar	7	-226 866	-89 852	-135 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-1 240 630	-611 197	-569 000	-824 000
Forsikringer		-213 521	-197 709	-210 000	-226 500
Kommunale avgifter	9	-633 097	-625 018	-632 600	-650 000
Kostnader sameie		0	-111 532	-115 000	0
Energi/fyring	10	-1 043 522	-447 337	-715 000	-769 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 076	-279 171	-290 335	-295 500
Andre driftskostnader	11	-565 581	-428 146	-448 500	-538 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 480 777</b>	<b>-3 050 945</b>	<b>-3 388 255</b>	<b>-3 551 427</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-785 072</b>	<b>376 243</b>	<b>-112 255</b>	<b>-3 427</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 630	3 048	2 500	2 500
Finanskostnader	13	-922	-77	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>708</b>	<b>2 971</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-784 364</b>	<b>379 214</b>	<b>-109 755</b>	<b>-927</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	379 214		
Fra opptjent egenkapital		-784 364	0		

SIDE 11



## SAMEIET BISPUELUELIA

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 979	74
Kundefordringer		545	155
Forskuddsbetalte kostnader		73 607	284 540
Driftskonto OBOS-banken		422 265	367 922
Skattetrekkskonto OBOS-banken		296	296
Sparekonto OBOS-banken		101 428	902 600
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>601 120</b>	<b>1 555 586</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>601 120</b>	<b>1 555 586</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		342 582	1 126 947
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>342 582</b>	<b>1 126 947</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 945	34 881
Leverandørgjeld		212 593	393 758
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>258 537</b>	<b>428 639</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>601 120</b>	<b>1 555 586</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo ,01.03.2022  
Styret i Sameiet Bispeluelia

*Åse Marit Sjørso /s/ Midia Hamedi /s/ Helge Holmin /s/  
Anette Hundere Karlsen /s/ Ajay Paul Singh /s/*



SAMEIET BISPÆLUELIA

## 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 KLASIFISERING 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

### INNKRØVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 226 228
Fjernvarme	624 996
TV/bredbånd	290 160
Garasje	117 000
Bod	10 260
Parkering	7 440
<b>SUM INNKRØVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 276 084</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Solgte portåpnere	5 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 200</b>



SAMEIET BISPÆLUELIA

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -15 792

**SUM PERSONALKOSTNADER -15 792**

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 2020/2021, og er på kr 112 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 808.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -68 719

OBOS Prosjekt AS -122 500

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -13 772

Norsk Elbilforening -21 875

**SUM KONSULENTHONORAR -226 866**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

EDA Elektro Data Oslo AS - Ladeanlegg -813 916

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -813 916**

Drift/vedlikehold bygninger -24 362

Drift/vedlikehold VVS -17 688

Drift/vedlikehold elektro -7 411

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -72 401

Drift/vedlikehold fellesanlegg -77 989

Drift/vedlikehold heisanlegg -87 444

Drift/vedlikehold brannsikring -20 406

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -30 000

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -77 666

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -1 347

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 240 630**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -360 652

Renovasjonsavgift -272 445

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -633 097**

SIDE 14





---

SAMEIET BISPÆLUELIA

---

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-115 653
Fjernvarme	-927 869
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 043 522</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-549
Driftsmateriell	-810
Lyspærer og sikringer	-13 168
Vaktmestertjenester	-214 296
Vakthold	-5 153
Renhold ved firmaer	-164 651
Radonmåling	-7 362
Kontor- og datarekvisita	-3 180
Trykksaker	-1 120
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 880
Porto	-2 352
Kontingenter	-143 275
Bankgebyr	-3 468
Velferdskostnader - Juletre	-1 816
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-565 581</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 427
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 630</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-922
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-922</b>



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 116.500.

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Solcellepanel på Bispuelua

#### Saken er fremmet av

Einar Fanebust

#### Beskrivelse

eg har googla litt og hatt kontakt med leverandørar for å få eit enkelt oversyn over kostnader og produksjonskapasitet, sjå vedlagt rekneark.

Med utgangspunkt i eit samla takareal på 1 000 m<sup>2</sup>, vil eit solcelleanlegg koma på ca 4 000 000 kr. Korleis kan dette finansierast? Kor mykje kan ein spara i straumutgifter.

Finansieringsalternativ:

- Eigenkapital, stønad
- Avbetaling
- Leasing
- Lån

Finst det bankar/institusjonar med miljøprofil som kan gje billege lån?

Kostnader/innsparingar, sjå vedlagt rekneark

Kan styret førebu og organisera eit møte med seksjonseigarar der ein også inviterer kvalitativ, fagleg ekspertise?

<https://solceller.no>

<https://www.huseierne.no>

Sender dette som eit grunnlag for vidare arbeid.



## SAMEIET BISPELUELIA

Einar Fanebust

Notat 26.01.22

BISPELUELIA SAMEIE

### SOLCELLEPANEL

Takareal	1000	m2
Pris pr m2	3 800	kr
Kostnad for heile taket	3 800 000	kr
Produksjon pr m2 pr år	125	kwh
Produksjon på taket	125 000	kwh

	Kroner spart		Innsparing	
	Måned	År		
			felles strøm pr seksjon	
	0,30	3 125	37 500	481
	0,50	5 208	62 500	801
	0,70	7 292	87 500	1122
Snittpris ??	0,90	9 375	112 500	1442
	1,10	11 458	137 500	1763
	1,30	13 542	162 500	2083
Avdrag??	1,50	15 625	187 500	2404
	1,70	17 708	212 500	2724
	1,90	19 792	237 500	3045
	2,10	21 875	262 500	3365
	2,30	23 958	287 500	3686
	2,50	26 042	312 500	4006
	2,70	28 125	337 500	4327
	2,90	30 208	362 500	4647
	3,10	32 292	387 500	4968

Rente 3 % gir et lån på	3 750 000
Nedbetaling 20 år, pr år	187 500
Kostnad seksjon pr år	2 404
Kostnad seksjon pr mnd	200

Stønad ???

Straumpris på 90 øre og rente 3%, vil dekke rentekostnader for lån på 3 750 000 kr

Ved en straupris på 1,50 kr vil innsparinga dekke avdrag for eit lån på 3 750 000 kr

### Forslag til vedtak

Kan styret førebu og organisera eit møte med seksjonseigarar der ein også inviterer kvalitativ, fagleg ekspertise?

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

## **B) Forslag om å ta i bruk vannmålere**

### Saken er fremmet av

Einar Fanebust

### Beskrivelse

Alle leilighetene i Bispeluelia 9-13 har innmonterte vannmålere. Vannmålerne ligger inne i kostnadene for hver leilighet og er derfor noe den enkelte seksjonseier har betalt for, uten å få lov til å ta de i bruk.

- 1 Hvorfor er ikke disse tatt i bruk?
- 2 Hvem har bestemt dette?
- 3 Hvem har bestemt at kostnadene skal fordeles etter areal?



---

## SAMEIET BISPUELIA

---

Kostnadene som ligger inne i husleien er fordelt etter størrelsen på leilighetene. Det blir samme pris uavhengig av forbruk, og det reflekterer ikke på noen måte forskjeller i forbruk.

Forbruket, som i hovedsak går til klesvask og dusjing, vil være påvirket av antall personer i boenheten og alderen på disse.

Ved å ta i bruk vannmålerne, vil vi få en reduksjon av sameiet sitt totale vannforbruk. Felleskostnadene vil bli redusert for alle og det vil bli lønnsomt å spare vann. Hver seksjon betaler for eget forbruk.

Ved redusert forbruk, vil også forbruk av varmt vann bli redusert og trolig også sameiets kostnader til strøm.

Det at hver seksjon kun betaler for eget vannforbruk, vil trolig også være et pluss ved evt salg av seksjonen.

### Forslag til vedtak

Vannmålere tas i bruk som grunnlag for fakturering av vannforbruk i den enkelte seksjon, snarest og seinest innen 1. juni 2022

### Styrets innstilling

Forslag om vedtak angående vannmåling i den enkelte seksjon (fremmet av Einar Fanebust), støttes ikke av styret slik forslaget fremlegges

Se for øvrig sak C.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

## **C) Forslag om vedtak angående vann- og varmemåling**

### Saken er fremmet av

Styret

### Beskrivelse

Det er gjort befaring av varme- og vannanlegget i sameiet av rørlegger, som bekrefter at det er fullt mulig å installere målere av både varme- og vannforbruk i hver seksjon i sameiet. På bakgrunn av dette, og nåværende situasjon med stadig økende energikostnader, fremmer styret enstemming følgende forslag:

### Forslag til vedtak

Styret ber om godkjenning til å utrede ulike forslag og løsninger for vann- og varmemåling, som kan fremlegges som sak for seksjonseierne på en ny generalforsamling.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)



## D) Forslag om vedtak vedrørende endring av vedtektene pkt. 4-1

Saken er fremmet av  
Styret

### Beskrivelse

For å tilpasse vedtektene til det nye ladeanlegget foreslår styret at vedtektenes punkt 4-1 endres til følgende:

#### 4. Sameiets parkeringsplasser (På fellesareal eller som tilleggsdel)

##### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1). En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har lagt opp felles infrastruktur for elbillading med tilkoblingspunkt for lader ved hver biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Alle ladere i sameiet skal fra juli 2023 være enhetlige av typen Zaptec og derved være tilkoblet sameiets felles ladeanlegg.

(2) Ved installasjon av ladestasjon så forutsettes det at gjeldende seksjonseier inngår en forhåndspesifikk avtale med sameie via styret i forkant av installasjon. Styret må kontaktes for kontraktinngåelse, ettersom styret er ansvarlig for valg av installasjonsmontør.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Avregning gjennomføres etterskuddsvis, og kwh-prisen som blir brukt er gjennomsnitt for det året avregningen gjelder. Vedlikehold og utbedring av eventuelle feil eller skade på den individuelle måler og/eller strømtilførsel er den enkeltes ansvar.

### Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 4-1 endres i henhold til beskrivelsen ovenfor.

Sakens flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3)



## E) Lading av el-biler i sameiet

Saken er fremmet av  
Sigbjørn Einar Hanem

### Bakgrunn

Styret har gjennom flere år gitt mange seksjoner tillatelse til å installere egne elektriske kurser og ladebokser for el-biler. Mange seksjoner har derfor – for egen regning og i tråd med sameiets vedtekter og etter godkjenning i styret – investert i størrelsesorden kr. 20.000 – 30.000. Seksjonene har således til sammen investert flere hundre tusen kroner!

27. januar 2021 informerte styret om at styret har innhentet tilbud fra ulike leverandører for etablering av felles ladeanlegg i sameiet. Tilbudene vil bli vurdert på styremøtet, og styrets anbefaling vil bli fremlagt på årsmøtet.

Styret unnlot å legge sin anbefaling frem på årsmøtet. Derimot så sendte styret 4. mai 2021 ut følgende melding:

*Styret har akseptert tilbud fra EDA Elektro angående felles infrastruktur og montering av Zaptec-ladere for lading av el-biler i sameiet. Informasjon om løsningen, med mulighet for å bestille nye ladere for montering samtidig med at anlegget installeres, er sendt til alle seksjonseiere.*

5. mai 2021 meddelte styret at de som allerede har investert i egen ladeinfrastruktur ikke får bruke denne.

26. mai 2021 meddelte styret at:

*Innen 01.06.2023 må alle ha bestilt Zaptec-lader og være koplet opp på fellessystemet for å kunne lade sin bil i sameiet*

Styret krever altså at hver enkelt seksjon – som har investert i egen ladeinfrastruktur og som har fått dette godkjent i styret – nå skal ta et tap på kr. 20.000 – 30.000, til sammen flere hundre tusen kroner. I tillegg krever styret at hver av disse seksjonene skal betale i størrelsesorden kr. 20 750,- for at de etter 1. juni 2023 skal kunne lade sin el-bil i sameiet.

I forbindelse med styrets handtering av ovennevnte, kom det klart frem at styret mangler elektroteknisk kompetanse.

Styret har ikke vært villig til å høre på innspill og synspunkt fremsatt av elektrokyndige personer i sameiet. Videre har styret nektet å bidra til å fremskaffe elektrotekniske



## SAMEIET BISPUELIA

---

opplysninger/data som er nødvendige for å finne ut hva som vil være den beste teknisk-økonomiske løsningen for lading av el-biler i sameiet.

Det er gode grunner til å anta at den beste teknisk-økonomiske løsningen for sameiet er at både Zaptec-systemet og de gamle ladeboksene beholdes. Dersom alle skal over på Zaptec-systemet, kan dette resultere i svært høye driftskostnader.

Det er trolig helt unødvendig å skrote "de gamle ladeanleggene" som sameierne selv har bekostet.

### Forslag til vedtak

1. Årsmøtet pålegger styret både å legge forholdene til rette for og å bistå Sigbjørn E. Hanem slik at han får fri og uinnskrenket tilgang til alle elektrotekniske forhold og opplysninger/data vedrørende sameiets elforsyningsanlegg, herunder Zaptec-systemet som er installert.
2. Årsmøtet pålegger styret å sørge for at Sigbjørn E. Hanem får representere sameiet og styret overfor nettselskapet og selskapet som har levert Zaptec-systemet.
3. Punkt 1 og 2 skal gjennomføres uten ugrunnet opphold.
4. Årsmøtet ber Sigbjørn E. Hanem om å utarbeide en skriftlig og faglig begrunnet anbefaling vedrørende lading av el-biler i garasjeanlegget. Anbefalingen skal foreligge i god tid før årsmøtet i 2023.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke det innkomne forslaget, da styrets beslutninger når det gjelder opplegg for elbillading i sameiet er gjort på bakgrunn av flere elektrofaglige beregninger av kapasitet og tilgjengelig effekt i sameiet. Effekt-beregningene er gjort både ut fra ladesituasjonen, slik den var i sameiet i 2021, og med tanke på økt behov for elbillading fremover i tid. Styret har også innhentet juridisk bistand, som bekreftet at styret har handlet i tråd med lovverket og sin forvaltningsplikt. Styret har i hele prosessen fulgt både de elektrofaglige- og de juridiske anbefalingene som ble gitt dem i saken.

Infrastrukturen for elbillading er ferdig installert i sameiet. Ved eventuelle endringer av dagens elbilanlegg, mener styret at dette kun vil være av egeninteresse for et fåtall av seksjonseierne, og ikke tjene til sameiet beste på sikt.



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### Innstilling fra valgkomiteen:

Valgkomite har deler av det foregående år bestått av 3 beboere. En beboer trakk seg i perioden.

### Valgkomite har i perioden bestått av :

- Erling Kragerud, Bispuelua 9A - på valg
- Kari Gunvor Felumb Engesbak, Bispuelua 11A - på valg
- Sonja Johannesen Waagaard, Bispuelua 11A - på valg

### Styret har bestått av :

- Åse Marit Sjursø (styreleder) – ikke på valg
- Helge Holmin : på valg
- Midia Hamedi: på valg
- Anette Hundere Karlsen : ikke på valg
- Ajay Paul Singh: på valg da han har trukket seg fra styret

### Vararepresentant:

- Yoyce Marie Løberg: på valg

### Valgkomite har utført arbeide på denne måten:

Det ble lagt ut invitasjon på Vibbo den 15.februar 2020 om å melde sin interesse for verv i styret. Det ble og hengt opp skriv på beboertavlene i alle tre blokkene med samme informasjon. Valgkomite har og tatt direkte kontakt med flere beboere i alle tre blokkene.

Arbeidet førte til at det kom gode forslag om personer som ønsket å ta et verv.

Valgkomiteen har forsøkt og velge personer som viser engasjement. Vi har og sett det som viktig å gjenspeile beboerne best mulig. I tråd med vedtektene så er likestillingsprinsippet blitt forsøkt overholdt. Valgkomiteen er opptatt av at vi skal få til et trykt og godt bomiljø for både små og store i sameiet.

### **Valgkomiteens innstilling til tillitsvalgte:**

#### **Innstilling til Styret:**

Styremedlem Helge Holmin, Bispuelua 13A: gjenvalg for 2 år.

Styremedlem: Midia Hamedi ,Bispuelua 11B: gjenvalg for 2 år.

Styremedlem: Nima Vafa, Bispuelua 9A : velges for 2 år.

Varamedlem: Kashmira Morjaria, Bispuelua 9A :velges for 1 år.

#### **Innstilling til Valgkomiteen:**

Kari Gunvor Felumb Engesbak, Bispuelua 11A: gjenvalg for 1 år.

Sonja Johannesen Waagaard, Bispuelua 11A: gjenvalg for 1 år

Sylvi Lokøy Wold, Bispuelua 11A : velges for 1 år.





## SAMEIET BISPUELUELIA

---

### A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag:

- |                |                  |          |
|----------------|------------------|----------|
| • Helge Holmin | Bispieluelia 13A | Gjenvalg |
| • Midia Hamedi | Bispieluelia 11B | Gjenvalg |

### B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

Forslag:

- |             |                 |    |
|-------------|-----------------|----|
| • Nima Vafa | Bispieluelia 9A | Ny |
|-------------|-----------------|----|

### C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag:

- |                     |                 |    |
|---------------------|-----------------|----|
| • Kashmira Morjaria | Bispieluelia 9A | Ny |
|---------------------|-----------------|----|

### D) Valg av valgkomité for 1 år

Forslag:

- |                               |                  |          |
|-------------------------------|------------------|----------|
| • Kari Gunvor Felumb Engesbak | Bispieluelia 11A | Gjenvalg |
| • Sonja Johannesen Waagaard   | Bispieluelia 11A | Gjenvalg |
| • Sylvi Lokøy Wold            | Bispieluelia 11A | Ny       |

Valgkomiteen vil konstituere leder på første møte



## **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

### **Styret**

Styret kan nås på e-post [bispieluelia@styrerommet.no](mailto:bispieluelia@styrerommet.no). Se Sameiet Bispueluelia sin hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon.

### **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 og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Sameiet Bispueluelia har avtale om vaktmestertjeneste med Karlsens vaktmestertjeneste AS. All kontakt skal gå gjennom styret.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

I garasjeanlegget er det 78 plasser. Der er en parkeringsplass til hver seksjon (hvorav 3 plasser er tilpasset funksjonshemmede – se vedtektene). 10 uteplasser er også solgt til seksjonseierne, og alle plasser er fordelt av utbygger. Gjesteparkeringen består av 10 plasser. Det er i tillegg en korttidsparkeringsplass ved nr. 13 for beboerne, som også fungerer som gjesteparkeringsplass for de med nedsatt funksjonsevne.

### **Nøkler/porttelefonlister**

Nøkler kan bestilles hos styret, og må bestilles skriftlig av eierne. Endring av navnelisten for porttelefonen ved inngangene meldes til styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **Vedtekter & husordensregler**

Sameiets vedtekter og husordensregler er tilgjengelige på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Vedtektene revideres med 2/3 flertall på generalforsamlingen, når endringer i sameiet tilsier at endringer må gjøres.



## SAMEIET BISPÆLUELIA

---

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det senere er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og utbedring av det til enhver tid pålagte utstyret.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Kraft og varmeløyperanse til sameiet fellesanlegg**

Vi får levert kraft og fjernvarme fra Fortum.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



**REGISTRERINGSBLANKETT**  
**For årsmøtet i Sameiet Bispeluelia**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut.

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i Sameiet Bispeluelia

.....  
**Signatur - eier**

.....  
**(Dato)**

.....  
**Signatur - fullmektig**

.....  
**(Dato)**



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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