



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 122 703	3 695 705
Sum inntekter		4 122 703	3 695 705
Kostnader			
Lønnskostnad		132 926	127 792
Annen driftskostnad		4 108 124	4 352 985
Sum kostnader		4 241 051	4 480 777
Driftsresultat		-118 348	-785 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 962	1 630
Sum finansinntekter		1 962	1 630
Annen finanskostnad		924	922
Sum finanskostnader		924	922
Netto finans		1 037	708
Ordinært resultat før skattekostnad		-117 310	-784 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		-117 310	-784 364
Årsresultat		-117 310	-784 364
Totalresultat		-117 310	-784 364
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-117 310	-784 364
Sum overføringer og disponeringer		-117 310	-784 364



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			
Sum fordringer		98 072	77 131
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 747	523 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 747	523 989
Sum omløpsmidler		636 818	601 120
SUM EIENDELER		636 818	601 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		225 272	342 582
Sum opptjent egenkapital		225 272	342 582
Sum egenkapital		225 272	342 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		361 179	212 592
Annen kortsiktig gjeld		50 367	45 945
Sum kortsiktig gjeld		411 546	258 537
Sum gjeld		411 546	258 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		636 818	601 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 422230

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 913 552 725
SAMEIET BISPELUELIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 122 703	3 695 705
Sum inntekter		4 122 703	3 695 705
Kostnader			
Lønnskostnad		132 926	127 792
Annen driftskostnad		4 108 124	4 352 985
Sum kostnader		4 241 051	4 480 777
Driftsresultat		-118 348	-785 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 962	1 630
Sum finansinntekter		1 962	1 630
Annen finanskostnad		924	922
Sum finanskostnader		924	922
Netto finans		1 037	708
Ordinært resultat før skattekostnad		-117 310	-784 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		-117 310	-784 364
Årsresultat		-117 310	-784 364
Totalresultat		-117 310	-784 364
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-117 310	-784 364
Sum overføringer og disponeringer		-117 310	-784 364



Organisasjonsnr: 913 552 725
SAMEIET BISPELUELIA

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		
Sum fordringer	98 072	77 131
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	538 747	523 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	538 747	523 989
Sum omløpsmidler	636 818	601 120
SUM EIENDELER	636 818	601 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	225 272	342 582
Sum opptjent egenkapital	225 272	342 582
Sum egenkapital	225 272	342 582



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	361 179	212 592
Annen kortsiktig gjeld	50 367	45 945
Sum kortsiktig gjeld	411 546	258 537
Sum gjeld	411 546	258 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	636 818	601 120



Organisasjonsnr: 913 552 725
SAMEIET BISPÆLUELIA

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 Bispeluelia

27. april 2023

Selskapsnummer: 7185





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispeluelia

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 18:00, Mortensrud menighetshus, Helga Vaneks Vei 15, 1281 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested

Møtelokalet i Mortensrud menighetshus, stor sal,

Adresse: Helga Vaneks Vei 15, 1281 Oslo

Fyll ut fremmøteskjemaet bakerst i heftet i god tid *før* årsmøtet, så slipper vi ekstra kø ved inngangen

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Balkonginnglassing
5. Styrking av egenkapitalen i sameiet
6. Lading av el-biler i sameiet - mandat fra årsmøtet 2022
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bispeluelia



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022, på kr. 117.310 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 7185.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2022/2023, foreslås satt til kr 124 500



Styrets innstilling

Styret har fremmet dette forslaget som ligger noe i underkant av KPI for 2022

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 124 500

Sak 4

Balkonginnglassing

Forslag fremmet av:

Einar Fanebust

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De fleste nye boligblokker bygges i dag ferdig med balkonginnglassing. Jeg ønsker at det blir lagt til rette for innglassing av balkonger i sameiet. Leverandører av innglassing mener at verdiøkningen av seksjonene overstiger kostnadene ved innglassing.

Nedenfor blokk A har Oslo kommune fjernet en del skog i forbindelse med utviding av lagerplass. Dette har ført til noe mere trafikkstøy fra Lajbruveien. I tillegg synes jeg det har vært en økning av trafikken.

Iflg. metrologiske framtidvarslinger vil vi framover i tid få våtere og varmer vær og nedbøren vil bli kraftigere.

Balkonginnglassing vil gi mulighet for et hyggelig uterom som:

- øker verdien på seksjonen
- skjermer for trafikkstøy
- skjermer for vind og regn
- kan redusere sterk soloppvarming ved montering av plissegardiner.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om at styret skal søke Oslo kommune om fasadeendring og tilrettelegge for innglassing av balkongene, da det vil innebære mer arbeid enn styret kan håndtere innenfor alminnelig drift. Fasadeendring krever 2/3 flertall



Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret søke Oslo kommune om fasadeendring og legge tilrette for innglassing av balkongene.

Sak 5

Styrking av egenkapitalen i sameiet

Forslag fremmet av:

Erling Kragerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår en ekstra innbetaling på anslagsvis kr.3000; for å styrke egenkapitalen i sameiet for eventuelle fremtidige utgifter, noe som også vil gi en bedre forutsigbarhet for den enkelte seksjonseier med tanke på økning i fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da det vurderes som en mer korrekt måte å dekke sameiets kapitalbehov ved at man øker seksjonenes månedlige innbetalingsbeløp

Forslag til vedtak

Vedtak om en ekstra innbetaling på kr.3000 for å styrke egenkapitalen i sameiet.

Sak 6

Lading av el-biler i sameiet - mandat fra årsmøtet 2022

Forslag fremmet av:

Sigbjørn Hanem, Hjalmar Bjørge og Tore Halvar Gabrielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet i Sameiet Bispeluelia vedtok 11. mai 2022 i sak E, lading av el-biler i sameiet følgende:

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.

5. Anbefalingen skal foreligge i god tid før årsmøtet i 2023, slik at årsmøtet kan behandle anbefalingen.

Årsmøtet vedtok også at "Det skal være to ekstra personer, i tillegg til Sigbjørn E. Hanem, som utreder dette." Den faglig begrunnede anbefalingen, se nedenfor, er blitt utarbeidet/utredet i henhold til årsmøtets vedtak av følgende personer: • Tore Halvar Gabrielsen, elektroinstallatør, Bispeluelia 13 A • Hjalmar Bjørge, elektroingeniør, Bispeluelia 11 A • Sigbjørn E. Hanem, sivilingeniør elkraft, Bispeluelia 11 F

Styrets innstilling

Styret har gått igjennom bakgrunnsdokumentasjonen for de 10 forslagene om vedtak vedr. el-billading i sameiet på nytt, og har kommet frem til følgende beslutning:

Forslag 1: Styrets beslutning, om 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, oppheves.

Styret støtter følgende:

De som allerede hadde installert lader før Zaptec-systemet ble installert, kan fortsette å benytte disse etter 01.06.2023.

Forslag 2: Sameiere kan selv velge om de vil ha en "dum ladeboks" med ladeeffekt inntil 3,7 kW tilknyttet eget strømabonnement, eller om de vil knytte seg til sameiets Zaptec-system.

Styret støtter ikke forslaget.

Sameiet har allerede investert i et Zaptec-system som sameierne bør knytte seg til.

Sammensetningen av kompetanse i et styre vil variere fra år til år. Vi har ingen garanti for at vi til enhver tid i fremtiden vil ha tilstrekkelig med elektro-faglig kompetanse i styret slik at det sittende styret kan utøve nødvendig kontroll ved installasjon og bruk av «dum ladeboks». Det vil også være arbeidskrevende for fremtidige styremedlemmer å følge opp flere løsninger.

Garasjen er en del av sameiets fellesarealer. Det er ikke ønskelig at det trekkes mer kabler i våre fellesarealer enn hva som er nødvendig.



En «dum ladeboks» gir lavere effekt enn Zaptec-systemet. Det tar derfor lenger tid å lade bilen. Styret ønsker ikke en løsning som gir sameierne et dårligere tilbud enn det vi allerede har.

Forslag 3: Sameiere som velger å få installert "dum ladeboks" kan selv velge en godkjent leverandør/installatør.

Styret støtter ikke forslaget

Styret støtter ikke forslaget om at sameiere kan installere en «dum ladeboks». Styret støtter derfor heller ikke dette forslaget.

Forslag 4: Ingen "dumme ladebokser" tillates å lade med mer enn 3,7 kW.

Styret støtter ikke forslaget

Styret støtter ikke forslaget om at sameiere kan installere en «dum ladeboks». Styret støtter derfor heller ikke forslaget om at ladeboksen ikke tillates å lade med mer enn 3,7 kW. Styret mener også at det er vanskelig for et styre å kontrollere at det ikke lades med mer enn 3,7 kW.

Forslag 5: Sameiere som ønsker å installere "dum ladeboks" skal innhente styrets godkjenning før de bestiller leveransen. Bestilling av Zaptec-ladebokser som skal tilknyttes sameiets ladeinfrastruktur skal gå gjennom styret.

Styret støtter ikke forslaget Styret støtter ikke forslaget om at sameiere kan installere en «dum ladeboks». Styret støtter derfor heller ikke forslaget om at installasjonen skal godkjennes av styret. Bestilling av Zaptec-ladeboks går allerede via styret.

Forslag 6: Ved lading fra Zaptec ladeboks, som blir tilknyttet sameiets ladeinfrastruktur, skal det benyttes 3-fase ladekabel mellom ladeboks og el-bil.

Styret støtter ikke forslaget

Det er vanskelig for styret å kontrollere hvilken ladekabel som benyttes

Forslag 7: Styret skal følge opp og påse at "dumme ladebokser" blir tilkoblet slik at ladelastene blir best mulig fordelt på fasene L1, L2 og L3.

Styret støtter ikke forslaget

Styret støtter ikke forslaget om at sameiere kan installere en «dum ladeboks». Styret støtter derfor heller ikke dette forslaget. Vi har ingen garanti for at vi til enhver tid i fremtiden vil ha tilstrekkelig med elektro-faglig kompetanse i styret slik at det sittende styret kan utøve nødvendig kontroll ved installasjon og bruk av «dum ladeboks».



Forslag 8: Styret skal følge opp og påse at det ved lading fra Zaptec-ladebokser, som blir tilknyttet sameiets ladeinfrastruktur, blir benyttet 3-fase ladekabel mellom ladeboks og el-bil.

Styret støtter ikke forslaget

Det er vanskelig for styret å kontrollere hvilken ladekabel som benyttes

Forslag 9: Maksimal ladeeffekt i hvert Zaptec-anlegg reduseres fra 55,4 kW til 49,0 kW.

Styret støtter ikke forslaget

Det er allerede 20 Zaptec-ladere som er koblet opp i sameiet. Det er uheldig dersom disse ikke skal få den ladeeffekten det ble forespeilet da de ble koblet opp mot systemet.

Forslag 10: Lading av el-biler fra stikkontakter tillates ikke.

Styret støtter forslaget.

På grunn av brannfare er det nå blitt forbudt å legge opp stikkontaktkurser for lading av el-biler. Dette tilsier at all lading av el-biler i sameiet bør skje fra fastmonterte el-bil ladebokser.

Forslag til vedtak

Forslag 1 til 10 behandles på årsmøtet

Vedlegg

2. 2023.02.03 Anbefaling (3).pdf

3. 2023.02.03 Sak til årsmøte 2023 - Lading av el-biler .pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigbjørn Einar Hanem

Hanem har, i samarbeide med en gruppe beboere, gjort et meget bra arbeide som styremedlem i et år med blant annet å se på EL bil lade saken, som skapte my uro i vårt sameiet. Han har lagt ned et stort og tidkrevende arbeide i denne saken. Kompetanse som elektroingeniør har vært viktig i denne saken. I tillegg har Hanem bidratt i andre viktige saker. Med Hanem som leder så er vi av den oppfatning at sameiets økonomi framover vil forvaltes på best mulig måte. Framover nå i vårt sameiet så er det og holde en forsvarlig økonomisk ramme med god og riktig bruk av sameiets ressurser avgjørende for den enkeltes økonomi.

Dette er meget viktig for alle sameiere i kommende periode. Hanem har en kompetanse som sameiet trenger. Han er motivert for å ta over som leder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tohid Hussain Akthar

Tohid har vært vara tillitsvalgt i styret i ett år. Han er nå motivert til å gå inn i styret som fullverdig styre medlem. Thohid har i denne perioden fått god kjennskap til styrets arbeide, vårt sameie og viktige saker som styret har måttet vurdere. Thohid har en kompetanse som kan komme oss til gode da han har god erfaring i å innhente, vurdere prisforslag ved behov og han har en nyttig og stor kontaktflate pga sin erfaring fra flere felt i næringslivet Dette kan hjelpe styret i og ta gode valg. Etter samtaler så anser vi at han er løsningsorientert. Han har meget god IT kompetanse, noe som og er en meget bra kompetanse å ha i et styret. Han kjenner sameiet vårt godt da han har bodd her fra 2016. Han har stor motivasjon for å arbeide til de beste for oss alle.

- Tore Halvar Gabrielsen

Tore har til nå ikke hatt plass direkte i styret, men har i ett år lagt ned et stort arbeide med andre beboere i problematikken rundt EL bil lade saken. Gabrielsen har og en god og nyttig faglig kompetanse, med over 40 års erfaring som elektroingeniør. Han har og erfaring med personal ledelse. Han har, slik vi ser det, god evne til å håndtere



utfordringer som kan dukke opp vårt sameie som består av forskjellige mennesker med forskjellige behov.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Anne Edvardsen
Kari Anne jobber på Deichman og har jobbet der i mange år. Er samfunnsengasjert, glad i å være aktiv. Er interessert i historie og da spesielt fra nærområdet. Hun er motivert for å være en god vara.

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen.pdf

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Einar Fanebust
Ny
- Sonja Johannesen Waagaard
Gjenvalg
- Sylvi Lokøy Wold
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åse Marit Sjursø	Bispeluelia 11 A	2021 – 2023
Styremedlem	Sigbjørn Einar Hanem	Bispeluelia 11 F	2022 – 2023
Styremedlem	Anette Hundere Karlsen	Bispeluelia 9 A	2021 – 2023
Styremedlem	Joyce Marie Løberg	Bispeluelia 9 A	2022 – 2024
Styremedlem	Nima Vafa	Bispeluelia 9 A	2022 – 2024
Varamedlem	Tohid Akhtar	Bispeluelia 9 A	2022 – 2023

Valgkomiteen

Kari Gunvor Felumb Engesbak	Bispeluelia 11 A	2022 – 2023
Sonja Johannesen Waagaard	Bispeluelia 11 A	2022 – 2023
Sylvi Lokøy Wold	Bispeluelia 11 A	2022 – 2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post bispeluelia@styrerommet.no. Se Sameiet Bispeluelia sin hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon.

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 Bispeluelia

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Bispeluelia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913552725, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

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 Bispeluelia 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.

Styrets arbeid

Styret i sameiet Bispeluelia har i perioden mai 2022 – mai 2023 avholdt ni ordinære styremøter, ett budsjettmøte, ett regnskapsmøte, ett ekstraordinært informasjonsmøte og deltatt i årsmøtet i Mortensrudhøyden Velforening. Alle møtene er protokollført. Informasjonsskriv er sendt til seksjonseiere etter hvert ordinære styremøte, i tillegg til at det lastes opp på Vibbo.

Ut over dette har styret avholdt ett møte om Solcellepanel på Bispeluelia, som oppfølging av årsmøtevedtaket *Kan styret førebu og organisera eit møte med seksjonseigarar der ein også inviterer kvalitativ, fagleg ekspertise?* Den kvalitative og faglige ekspertisen ble ivaretatt av seksjonseierne Hjalmar Bjørge, Tore Halvar Gabrielsen og Sigbjørn E. Hanem, som alle var tilstede i møtet. Møtet ble dokumentert i e-post som styret sendte til seksjonseiere.

Våren 2022 fikk styret tre nye medlemmer, dvs. kun to tillitsvalgte var med fra forrige periode. Styret fordelte tidlig ansvarsområder mellom seg og samarbeidet har fungert godt.

Styret har videreført oppgaver som var påbegynt før årsmøtet 2022, deriblant reparasjon av gavlveggene på sydsiden av blokk 11 og 13. Det tok tid å få murmester og blikkenslager på plass. Det viste seg at reparasjonsarbeidet var mer omfattende enn det som ble antatt ved befaringen som lå til grunn i vedlikeholdsrapporten. Kostnaden ble mer enn doblet i forhold til tidligere estimat. Lav likviditet i sameiet medførte at styret måtte gjennomføre kapitalinnkrevning for at sameiet skulle være i stand til å betale reparasjonsutgiftene.

Måleresultatet fra de 50 radongassmålerne som ble satt ut tidlig i 2022 viste lave nivå av radongass.

Styret besluttet tidlig i 2022 å sette opp kamera for overvåking av en svalgang i nr. 11, etter en episode med hærverk hos to seksjoner. Skilt om overvåking ble montert. Styret har ved flere tilfeller sett på kameraopptak, grunnet hendelser eller mistanke om hendelser. Alle opptak slettes etter kort tid.

Styret har også blitt involvert i enkelttilfeller med nabobråk og konflikt mellom naboer. Styret ønsker et godt bomiljø og har, dersom saker har tilspisset seg, benyttet faglig rådgivning.

Etter vellykket dugnad i 2021, ble det i 2022 arrangert dugnad både på forsommeren og på høsten. Antall deltagere har vært økende, og dugnadsdeltagerne utviste stor positivitet og arbeidsglede. Blomsterbed ble gjort i stand, hekk klippet, løvetann fjernet og utebenker pusset og oljet. Styret sørget for kaffe og kaker, og stemningen var svært god. Styret håper at dugnad blir en årlig tradisjon da det i tillegg til å være positivt for naboskapet også er et



godt økonomisk tiltak, fordi dugnader reduserer sameiets utgifter ved at vi unngår å betale andre for disse tjenestene.

Styret har gjennomført to HMS-runder i løpet av året, som er dokumentert i sameiets HMS-modul.

Mye rot og søppel har blitt funnet på biloppstillingsplasser og rundt i fellesarealene. Der hvor styret har visst hvem som er ansvarlig, har den ansvarlige blitt kontaktet og bedt om å rydde opp.

Søppel er dessverre noe styret har brukt mye tid på – også dette året, både i form av informasjonsarbeid, ved å rydde opp på egen hånd og rekvirering av vaktmester for bortkjøring.

Sameiet har vedtatt at det skal være enhetlige postkasseskilt. Informasjon om postkasseskilt er beskrevet på Vibbo. Seksjonseier er ansvarlig for å bestille skilt til sine leiligheter, også for leiligheter som er utleid. En del beboere limer imidlertid opp ulike type lapper med navn. Dette gir et uryddig inntrykk og er i strid med det sameiet har bestemt. Det gjør til tider også leveranse av post krevende. Manglende oppfølging fra seksjonseiers side har medført at styret også i denne perioden har brukt mye tid på å følge opp rett skilting av postkasser. Etter tre henvendelser til seksjonseiere, har vi per mail informert seksjonseier om at styret bestiller skilt som blir fakturert den respektive seksjonseier.

I underkant av 10 beboere har i løpet av året kjøpt garasjeport-åpnere som styret koder og legger i aktuell postkasse. Tilhørende kostnader faktureres av OBOS.

I tillegg har styret opprettet flere nye brukere til applikasjonen GogoGate, for åpning av garasjeport via mobildata/wifi. Styret har bistått med teknisk bistand og veiledning der det har vært behov/ønskelig.

Siden sommeren 2022 har sameiet hatt flere tilfeller av heisstans, særlig i nr. 9. Årsaken er blant annet at heisdører holdes fysisk åpne over noe tid, samt at rusk og skitt etter uvøren bruk har ført til stans. Styret har brukt mye tid på å få heiser i gang ved å re-starte de, og har derved unngått betydelige utgifter til vaktmester og heismontør. I noen tilfeller har vi likevel måttet kontakte heismontør da skadene har vært mer omfattende.

For enklere å kunne forlenge parkeringstiden på gjesteparkeringen, inngikk styret tidlig i 2022 en avtale med P-service om å ta i bruk deres digitale portal hvor gjesteparkeringstid kan forlenges med opp til 72 timer ekstra parkeringstid.

Høsten 2022 kom det flere meldinger om skjeggkre. Styret anskaffet limfeller som ble utdelt til seksjonseiere for å kunne dokumentere type skadedyr overfor forsikringsselskapet. Etter at skjeggkre-forekomstene var blitt dokumentert overfor sameiets forsikringsselskap, opprettet forsikringsselskapet en sak for hver blokk. Før saneringen ble seksjonseierne



informert. Dette var tidkrevende, men nødvendig. 7. og 22. mars 2023 ble sanering gjennomført i alle tre blokkene.

Sammenlignet med foregående år har energiprisene i 2022 og hittil i 2023 vært høye. Sameiets energiutgifter "dempes noe" gjennom strømstøtteordningen. Høsten 2022 varslet Oslo kommune kraftige økninger i kommunale avgifter. I tillegg ble det varslet kostnadsøkninger vedrørende vaktmester, renhold og øvrig service. Styret måtte derfor øke felleskostnadene med 15% fra 1. januar 2023.

For å holde vedlikeholdskostnader nede, har styret ved flere anledninger fjernet henslengt søppel uten å involvere vaktmester. Større ting har vi tatt med til Grønmo gjenbruksstasjon.

Legionellakontroll ble utført i desember 2022. Rapporten viser at temperaturen på vannet bør heves. Da dette er utenfor vaktmesterens og styrets kompetanse, har styret vedtatt at rørlegger skal kontaktes.

Styret har sendt to skriftlige forespørsler til Bymiljøetaten. Den ene angående fartsdumper i Bipeluelia, hvilket ikke har blitt prioritert av Bymiljøetaten for 2023.. Den andre henvendelsen gjelder flytting av parkering forbudt-skilt i Bipeluelia nærmere snuplassen. Dette fordi sikten hindres ved inn- og ut- kjøring av vårt garasjeanlegg slik skiltene nå er plassert. Svar avventes.

Styret har jobbet mye med å administrere Zaptec-systemet, utarbeide fakturerings-grunnlag og fordele påløpte kostnader for sameiets tre Zaptec ladeabonnement. Mye tid er brukt til informasjonsarbeid, spesielt til de som er tilknyttet Zaptec-systemet. Per 31.12.2022 hadde sameiet for sameiere tilknyttet Zaptec-systemet forskuttert kr. 47.598,78 i ladeutgifter. Årsaken var for lite innbetalt via månedlige a-konto innbetalinger. Dette er det nå ordnet opp i, og månedlige a-konto innbetalinger er justert på grunnlag av påløpte ladeutgifter i 2022. Det forventes at ubalansen per 31.12.2023 blir betydelig mindre enn hva den var per 31.12.2022.

Styret har videreført samarbeidet med Karlsen vaktmestertjeneste (KVT). Faste vedlikeholds-rutiner utføres hver tirsdag og fredag. KVT utarbeider ukentlige driftsrapporter. Eventuelle observerte avvik inntas i driftsrapportene. Som avvik har det blant annet blitt meldt at batterier i nødlys må byttes. For å unngå ekstra kostnader har styret i dette tilfellet besluttet å kontakte en elektriker selv.

Styret har generelt sett vært godt fornøyd med samarbeidet med KVT. En klage vedrørende snørydding ble imidlertid mottatt, etter et kraftig snøfall i vinter. Styret har videreformidlet klagen både muntlig og skriftlig til KVT. Renia, som utfører renholdstjenester, har også vært en god samarbeidspartner i perioden.

Styret har mottatt informasjon om en digital portal som tilbyr ulike tjenesteleverandører. Portalen er gratis å benytte for sameier og borettslag, da det er tjenesteleverandørene som



SAMEIET BISPÆLUELIA

betaler for å være med i portalen. Siden det var så kort tid til årsmøtet da portalen ble tatt opp som sak på styremøtet i februar, ble det besluttet å overlate eventuell beslutning om bruk av portalen til det nye styret. For informasjon, se www.really.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske posisjon 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkreving.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av gavlvegger samt økte energikostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 225.272.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjett for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4% for vann- og avløp, mens feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatt 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 Bipeluelia.

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 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET BISELUELIA



Munke damsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bispeluelia

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bispeluelia.

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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

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.



SAMEIET BISELUELIA



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>

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FY1YJ-IVNDX-W10F2-875CE-1CAXF-TN1PF



SAMEIET BISPELUELIA

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 117 186	3 276 084	3 548 000	3 989 000
Ladepunkt		0	414 421	0	0
Andre inntekter	3	5 517	5 200	0	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 122 703	3 695 705	3 548 000	4 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 427	-15 792	-16 427	-17 555
Styrehonorar	5	-116 500	-112 000	-116 500	-124 500
Revisjonshonorar	6	-14 455	-10 808	-10 000	- 15 000
Forretningsførerhonorar		-138 798	-134 885	-139 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-50 443	-226 866	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-1 005 160	-1 240 630	-824 000	- 600 000
Forsikringer		-225 262	-213 521	-226 500	-256 000
Kommunale avgifter	9	-659 178	-633 097	-650 000	-784 800
Energi/fyring	10	-1 108 763	-1 043 522	-769 000	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 178	-284 076	-295 500	-345 000
Andre driftskostnader	11	-562 888	-565 581	-538 500	-572 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 241 051	-4 480 777	-3 690 427	-3 782 855
DRIFTSRESULTAT		-118 348	-785 072	-142 427	218 145
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 962	1 630	2 500	2 500
Finanskostnader	13	-924	-922	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 037	708	2 500	2 500
ÅRSRESULTAT		-117 310	-784 364	-139 927	220 645
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-117 310	-784 364		



SAMEIET BISPUELUEIA

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/Kundefordringer		8 700	2 979
Kundefordringer		0	545
Forskuddsbetalte kostnader		89 372	73 607
Driftskonto OBOS-banken		436 174	422 265
Skattetrekkskonto OBOS-banken		296	296
Sparekonto OBOS-banken		102 277	101 428
SUM OMLØPSMIDLER		636 818	601 120
SUM EIENDELER		636 818	601 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		225 272	342 582
SUM EGENKAPITAL		225 272	342 582
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 262	45 945
Leverandørgjeld		361 179	212 593
Annen kortsiktig gjeld	14	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 546	258 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		636 818	601 120
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023
Styret i Sameiet Bispeluelia

Åse Marit Sjursø /s/ Sigbjørn Einar Hanem /s/ Anette Hundere Karlsen /s/

Nima Vafa /s/ Joyce Marie Løberg /s/



SAMEIET BISELUELIA

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 999 007
Fjernvarme	668 844
TV/bredbånd	295 776
Garasje og Parkering	124 440
A-konto, strøm el-billading	11 700
Bod	10 260
Avregning, strøm el-billading	7 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 117 186

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	17
Portåpner	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	5 517



SAMEIET BISELUELIA

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 427
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 427

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 116 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning e.l. for kr 533, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 455.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 652
OBOS prosjekt	-6 916
SUM KONSULENTHONORAR	-50 443

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-629 620
Drift/vedlikehold VVS	-40 721
Drift/vedlikehold elektro	-17 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 490
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 558
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 053
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 335
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 795
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-11 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 005 160

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-384 008
Renovasjonsavgift	-275 170
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-659 178



SAMEIET BISPÆLUELIA

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-162 970
Fjernvarme	-945 793
SUM ENERGI / FYRING	-1 108 763

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 300
Container	-19 963
Annet driftsmateriale	-1 373
Vaktmestertjenester	-218 768
Vakthold	-19 492
Renhold ved firmaer	-145 521
Andre fremmede tjenester	-1 956
Trykksaker	-1 642
Andre kostnader tillitsvalgte	-533
Andre kontorkostnader	-586
Porto	-520
Kontingenter	-143 666
Bank- og kortgebyr	-3 384
Velferdskostnader	-3 185
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-562 888

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	375
SUM FINANSINTEKTER	1 962

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-924
SUM FINANSKOSTNADER	-924

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105



SAMEIET BISPELUELIA

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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 Bispeluelia 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 garasjelegget er det 78 plasser. Det er en parkeringsplass til hver seksjon (hvorav 3 plasser er tilpasset funksjonshemmede – se vedtektene). 10 uteplasser er solgt til seksjonseiere, 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 Kundenummer 1436953. 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. Vedtektene revideres med 2/3 flertall på generalforsamlingen, når endringer i sameiet tilsier at endringer må gjøres.



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 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 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.



Sameiet Bispeluelia – faglig begrunnet anbefaling vedrørende lading av el-biler i garasjeanlegget

Årsmøtet i Sameiet Bispeluelia vedtok 11. mai 2022 i sak E, lading av el-biler i sameiet følgende:

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.
5. Anbefalingen skal foreligge i god tid før årsmøtet i 2023, slik at årsmøtet kan behandle anbefalingen.

Årsmøtet vedtok også at "Det skal være to ekstra personer, i tillegg til Sigbjørn E. Hanem, som utreder dette."

Den faglig begrunnede anbefalingen, se nedenfor, er blitt utarbeidet/utredet i henhold til årsmøtets vedtak av følgende personer:

- Tore Halvar Gabrielsen, elektroinstallatør, Bispeluelia 13 A
- Hjalmar Bjørge, elektroingeniør, Bispeluelia 11 A
- Sigbjørn E. Hanem, sivilingeniør elkraft, Bispeluelia 11 F

I punktene A – Q nedenfor brukes diverse fysiske størrelser og måleenheter. Dersom du ikke er kjent med disse, anbefales at du før du leser punktene A-Q går gjennom vedlegget "**Forklaring av noen fysiske størrelser og symboler etc.**".

Oppsummering og anbefaling finnes i punkt Q.

A. Kapasitet på inntakskablene som forsyner sameiet

Bispeluelia 9, 11 og 13 forsynes gjennom hver sin trefase 400 V kabel som har overbelastningsvern (sikring) på 250 A. Dette betyr at maksimal kontinuerlig effekt som kan forsynes inn til blokkene er:

- Bispeluelia 9: 173 kW
- Bispeluelia 11: 173 kW
- Bispeluelia 13: 173 kW

B. Effekt tilgjengelig for hver seksjon

I Bispeluelia 9 og 11 er det 25 leiligheter i hver blokk. I Bispeluelia 13 er det 28 leiligheter. I tillegg er det noen fellesanlegg (utelys, lys i garasjer og boder, heiser, fjernvarmepumper etc.) som må forsynes.

Effektbehovet i fellesanleggene er neglisjerbart sett i forhold til effektbehovet tilknyttet seksjonene. Fellesanleggene kan her følgelig neglisjeres.

Dersom vi fordeler tilgjengelig effekt (173 kW i hver blokk) på samtlige leiligheter, finner vi at hver leilighet "disponerer":



- Bispeluelia 9: 6,9 kW (173 kW/25)
- Bispeluelia 11: 6,9 kW (173 kW/25)
- Bispeluelia 13: 6,2 kW (173 kW/28)

Leilighetene forsynes med 400 V (trefase) og kablene inn til hver leilighet er sikret med 40 A. Dette medfører at hver leilighet kan ta ut:

- Bispeluelia 9: 27,7 kW
- Bispeluelia 11: 27,7 kW
- Bispeluelia 13: 27,7 kW

Dersom samtlige leiligheter hadde tatt ut 27,7 kW samtidig, ville hver blokk ha tatt ut:

- Bispeluelia 9: 693 kW
- Bispeluelia 11: 693 kW
- Bispeluelia 13: 776 kW

Ovennevnte viser at leilighetene har sikringer som tillater at de til sammen kan ta ut mye større effekt enn hva inntakskablene er dimensjonert for. Dette er helt vanlig. Seksjonene har imidlertid ikke mange nok og store nok forbruksapparater til å kunne ta ut så stor effekt.

I sameiet forsyner fjernvarmenettet alt varmt tappevann og romoppvarming (unntatt varmekabler i badergulv og varmeelementer i ventilasjonsaggregatene). I leilighetene er det platetopper/komfyrer, stekeovner, oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og tørketromler som trekker størst effekt. Alle disse trekker effekt over kort tid, hovedsakelig i oppvarmingsfasene. Samtidighetsfaktoren (se punkt G) for disse er derfor svært liten (alle lager ikke middag og vasker klær samtidig).

For lading av el-biler har noen sameiere installert såkalte "dumme ladebokser" som forsynes fra egne kurser tilkoblet "bak" vedkommende seksjons 40 A inntakssikring. De fleste av disse "dumme ladeboksene" lader med 16 A, dvs. 3,7 kW. En "gjennomsnittsbilist" benytter sin "dumme ladeboks" i kun 8,8% av tiden (se punkt E). Følgelig er samtidighetsfaktoren for de "dumme ladeboksene" også veldig liten.

C. Effekt tilgjengelig fra Zaptec-systemet

Sameiet har installert egen infrastruktur for lading av el-biler i garasjene i Bispeluelia 9, 11 og 13. Denne infrastrukturen forsynes fra sameiets inntakskabler (se punkt A).

Hver garasje har sitt Zaptec-system som forsynes fra hver sin 400 V kabel (trefase) som har overbelastningsvern (sikring) på 80 A. Dette betyr at maksimal kontinuerlig ladeeffekt som Zaptec-systemene kan gi er:

- Bispeluelia 9: 55,4 kW
- Bispeluelia 11: 55,4 kW
- Bispeluelia 13: 55,4 kW

I Bispeluelia 9 er det 25 innendørs parkeringsplasser. Bispeluelia 11 har 24 innendørs parkeringsplasser, og i Bispeluelia 13 er det 30 innendørs parkeringsplasser. I tillegg er det 4 utendørs parkeringsplasser mellom Bispeluelia 9 og Bispeluelia 11, og 6 utendørs parkeringsplasser mellom Bispeluelia 11 og Bispeluelia 13.



Dersom alle lader samtidig på de innendørs parkeringsplassene, blir ladeeffekten på hver innendørs parkeringsplass:

- Bispeluelia 9: 2,22 kW (55,4 kW/25)
- Bispeluelia 11: 2,31 kW (55,4 kW/24)
- Bispeluelia 13: 1,85 kW (55,4 kW/30)

Dersom alle biler som lader har ombordlader med ladekapasitet 11 kW, kan følgende antall biler lades samtidig med full ladeeffekt:

- Bispeluelia 9: 5 biler (55,4 kW/11 kW pr bil)
- Bispeluelia 11: 5 biler (55,4 kW/11 kW pr bil)
- Bispeluelia 13: 5 biler (55,4 kW/11 kW pr bil)

Dersom alle biler som lader har ombordlader med ladekapasitet 22 kW, kan følgende antall biler lades samtidig med full ladeeffekt:

- Bispeluelia 9: 2,5 biler (55,4 kW/22 kW pr bil)
- Bispeluelia 11: 2,5 biler (55,4 kW/22 kW pr bil)
- Bispeluelia 13: 2,5 biler (55,4 kW/22 kW pr bil)

D. Effekt er ikke gratis

Kraftsystemet (i Norge og i alle andre land) må alltid være i effektbalanse. Effekt som tas ut fra kraftsystemet må produseres og transporteres på eksakt samme tid som effekten tas ut. Det er ingen tidsforsinkelse. Effekttuttaket (og produksjonen) varierer mye over året og tid på døgnet.

Det laveste effekttuttaket i Norge er i feriemåneden juli hvor det er liten aktivitet i næringslivet og lite behov for oppvarming. Forbruket kan da være i størrelsesorden 13 000 MW = 13 000 000 kW = 17 680 000 hk.

Det høyeste effekttuttaket i Norge bruker å være på kalde dager tidlig i året. Forbruksrekorden i 2021 var 25 230 MW = 25 230 000 kW = 34 312 800 hk.

Denne effekten produseres i kraftverkene og transporteres fra kraftverkene fram til alle forbrukspunkt med null tidsforsinkelse og null kø. Kraftnettet må dimensjoneres og bygges for å tåle denne transporten.

Produksjon og transport av elektrisk effekt er ikke gratis. For "å oppfordre og disiplinere forbrukerne" til å bidra til lavere effekttopper (for å hindre "overutbygging av strømnnett" med tilhørende kostnader) har nettselskapene innført effektledd på nett-tariffen.

I Oslo er det Elvia som eier distribusjonsnettet som forsyner Sameiet Bispeluelia. Nettleien består av flere deler, dvs. fastledd, energiledd og offentlige avgifter.

Da Zaptec-systemet ble installert i 2021 var det ingen effektkostnad inne i fastleddet for 400 V anlegg med sikringsstørrelse 80 A eller lavere. For å unngå effektleddet ble det derfor satt inn 80 A sikringer for ladeanleggene i Bispeluelia 9, 11 og 13. Sikringer på 80 A begrenser effekttuttaket til 55,4 kW.

"Bak" 80 A sikringen har Zaptec-systemet to 63 A trefase kurser i hver garasje. Zaptec ladeboksene forsynes fra disse 63 A kursene. To 400 V trefase 63 A kurser gir mulighet for å mate ut inntil 87,3 kW, dvs. maksimaleffekten kan økes fra 55,4 kW til 87,3 kW (dette krever at dagens 80 A sikringer må erstattes med sikringer større enn 125 A.

For Zaptec-systemet er Elvia sin effektkostnad i nett-tariffens fastledd i Oslo per nå:



Fastledd	Døgnmaks kWh per time	Kroner per måned inkludert Enova-påslag med 800 kroner i året, eks. mva.
Trinn 1	0-2 kW	kr 154,67
Trinn 2	2-5 kW	kr 202,67
Trinn 3	5-10 kW	kr 282,67
Trinn 4	10-15 kW	kr 362,67
Trinn 5	15-20 kW	kr 442,67
Trinn 6	20-25 kW	kr 522,67
Trinn 7	25-50 kW	kr 922,67
Trinn 8	50-75 kW	kr 1.322,67
Trinn 9	75-100 kW	kr 1.722,67
Trinn 10	Over 100 kW	kr 3.378,67

Hvert Zaptec system kan nå ta ut 55,4 kW. Et slikt effektuttak resulterer i at trinn 8 i fastleddet "aktiveres", dvs. en månedlig utgift per ladeanlegg på kr 1.322,67 eks. mva, dvs. kr 1.653,34 inkl. mva.

Dersom effektuttaket økes til 87,3 kW, "aktiveres" trinn 9, dvs. kr 2.153,34 per måned.

Dette viser at effekt koster. I tillegg kommer kostnadene for energien (kWh) som lades inn på el-bil batteriene.

For Zaptec-systemene gjelder "**Nettleiepriser for bedrifter og næring**". Mer informasjon finner du her:

<https://www.elvia.no/nettleie/alt-om-nettleiepriser/nettleiepriser-for-bedrifter-og-naering/>

For abonnement tilknyttet leiligheter gjelder "**Nettleiepriser for privatkunder**". Mer informasjon finner du her:

<https://www.elvia.no/nettleie/alt-om-nettleiepriser/nettleiepriser-for-privatkunder/>

E. Hvor stor ladeeffekt er nødvendig for en "gjennomsnittsbilist"?

Energiforbruk per mil (kWh per mil) for el-biler varierer mye. En energieffektiv mindre el-bil kan på en fin sommerdag bruke mindre enn 1,4 kWh per mil. På en kald vinterdag kan forbruket være over 3 kWh per mil. Beregningene nedenfor forutsetter at forbruket er 2,5 kWh per mil.

En "dum ladeboks" som lader med 16 A gir en ladeeffekt lik 3,7 kW. På 10 timer lader en slik ladeboks 37 kWh inn på el-bilens batteri. Med el-bil forbruk 2,5 kWh per mil gir 10 timers lading 14,8 mil. Dersom det lades 10 timer hver dag i 365 dager, gir dette 53.948 km per år. Svært få biler kjøres så langt per år.

Ifølge Statistisk Sentralbyrå var gjennomsnittlig årlig kjørelengde for personbiler i Norge i 2021 ca. 11.300 km. Med et energiforbruk på 2,5 kWh per mil krever 11.300 km at det må lades 2.825 kWh inn på el-bilens batteri. En "dum ladeboks" som lader med 3,7 kW må lade i 765 timer for å lade 2.825 kWh inn på el-bil batteriet. Dette tilsvarer at den "dumme laderen" i gjennomsnitt må lade 14,7 timer per uke, som utgjør 8,8% av en ukes timer. Dette viser at en "dum ladeboks" som lader med 3,7 kW gir rikelig kapasitet for de aller fleste.



F. Hvor stor ladeeffekt er nødvendig for en "over gjennomsnitt bilist"?

Vi ser nå på en el-bil som har batterikapasitet 110 kWh. Dersom en slik bil kjøres inn i garasjen med "tomt batteri" kl. 22.00 om kvelden og må være fulladet kl. 06.00 neste morgen, krever dette en ladeeffekt lik 13,75 kW. Dersom ladetiden reduseres fra 8 til 6 timer, må ladeeffekten økes til 18,3 kW. Zaptec-ladeboksene som er tilkoblet sameiets ladeinfrastruktur kan levere 22 kW. Denne ladeeffekten lader 110 kWh i løpet av 5 timer.

To el-biler som hver lader med 22 kW "trekker" til sammen 44 kW, som er 79% av Zaptec-anleggets ladekapasitet (80 A sikring).

G. Samtidighetsfaktor

Det er viktig å ha en formening om hva samtidighetsfaktoren vil være for et el-anlegg som skal dimensjoneres.

Dersom alt elektrisk utstyr i en blokk i sameiet står på full effekt samtidig (alle kokeplater, alle stekeovner, alle kjøkkenventilatorer, alle oppvaskmaskiner, alle vaskemaskiner, alle tørketromler, alle varmekabler i badegulvene, alle varmeelementet i ventilasjonsanleggene osv), vil samtidighetsfaktoren være 1,0. Men, det er den ikke, fordi alt forbruk står aldri på samtidig. Det skjer ikke.

Av punkt A fremgår at inntakskablene kan forsyne hver blokk med 173,2 kW, og at hver leilighet i Bispeluelia 9 og 11 har, dersom samtidighetsfaktoren hadde vært 1,0, 6,9 kW "til disposisjon". Tilsvarende, i Bispeluelia 13 "disponerer" hver leilighet 6,2 kW.

Hver leilighet har 40 A hovedsikring som muliggjør et uttak lik 27,7 kW, dvs. en effekt som er 400% (Bispeluelia 9 og 11) og 448% (Bispeluelia 13) av "disponibel effekt" definert av inntakskablenes kapasitet (250 A sikringer) og samtidighetsfaktor 1,0.

De elektriske anleggene i Bispeluelia 9 og 11 er følgelig dimensjonert for en samtidighetsfaktor som er mindre enn 0,25. Tilsvarende samtidighetsfaktor for Bispeluelia 13 er mindre enn 0,22. I realiteten er samtidighetsfaktorene betydelig mindre enn disse.

H. Sameiets Zaptec-system, utnyttelsesgrad

Fra Zaptec-systemet er det mulig å hente ut hvordan Zaptec-ladeanleggene i Bispeluelia 9, 11 og 13 utnyttes.

Fra Zaptec-systemet hitsettes følgende:

Utnyttelsesgraden indikerer lasten i en installasjon, gitt at all konsumert energi skal leveres over et gitt tidsrom. Ved for eksempel en bedrift som tilbyr lading til ansatte, hvor kjøretøyene vanligvis er tilkoblet gjennom hele arbeidsdagen, så vil 8 timers utnyttelsesgrad indikere utnyttet energi for dette tidsrommet. En utnyttelsesgrad på 25 % betyr at installasjonen i teorien har kapasitet til å lade opp til 4 ganger så mange kjøretøy. På grunn av tekniske begrensninger er det ikke mulig å oppnå 100 % utnyttelse. Med dagens teknologi bør en utnyttelsesgrad på 85 % være oppnåelig, men dette vil variere med installasjonens bruksmønster.

For Zaptec-systemet i Bispeluelia 9 oppgis følgende statistikk for perioden februar 2022 – januar 2023:

Sum: 9.805 kWh

Utnyttelsesgrad 24t: 1,3%, 12t: 2,6%, 8t: 3,89%

For Zaptec-systemet i Bispeluelia 11 oppgis følgende statistikk for perioden februar 2022 – januar 2023:

Sum: 9.923 kWh

Utnyttelsesgrad 24t: 2,05%, 12t: 4,1%, 8t: 6,16%



For Zaptec-systemet i Bispeluelia 13 oppgis følgende statistikk for perioden februar 2022 – januar 2022:

Sum: 10.577 kWh

Utnyttelsesgrad 24t: 1,4%, 12t: 2,8%, 8t: 4,2%

Statistikken viser at Zaptec-systemet har kapasitet til å levere mye mer energi enn hva dagens forbruk krever.

I. Balansert laststyring – "dumme ladebokser"

De "dumme ladeboksene" som sameiere har installert i garasjene er tilkoblet bak vedkommende seksjons hovedsikring (40 A), og forsynes fra L1, L2 eller L3. Det antas at disse ladeboksene ikke er blitt systematisk fordelt på L1, L2 og L3. Dersom det skal installeres flere "dumme ladebokser", må disse tilkobles slik at alle de "dumme ladeboksene" etter hvert blir jevnt fordelt mellom L1, L2 og L3.

De "dumme ladeboksene" balanseres ikke (styres/reguleres ikke) mot maksimal tillatt strøm i inntakskablene (sikret med 250 A).

J. Balansert laststyring – Zaptec ladebokser

Zaptec-ladeboksene forsynes fra L1, L2 og L3. Styringslogikken i Zaptec-systemet skal balansere fasestrømmene i matekabelen (sikret med 80 A) og fasestrømmene i kurskablene (sikret med 63 A) slik at fasestrømmene blir mest mulig symmetriske.

I likhet med de "dumme ladeboksene" balanseres (styres/reguleres) heller ikke Zaptec-ladeboksene mot maksimal tillatt strøm i inntakskablene (sikret med 250 A). EDA Elektro opplyser at det ble besluttet ikke å installere slik styring fordi det er så stor kapasitet på inntakskablene (250 A).

Dette innebærer at i Sameiet Bispeluelia er det per nå minimal (neglisjerbar) forskjell på de "dumme ladeboksene" og Zaptec-ladeboksene hva gjelder balansering/styring av ladestrømmene (ladeeffektene) for å unngå overbelastning av inntakskablene (sikret med 250 A).

Zaptec kan levere et system de kaller APM (Automatic Power Management). APM vil måle fasestrømmene i inntakskablene (sikret med 250 A) og regulere ladeeffekten slik at fasestrømmene i inntakskablene ikke blir større enn en forhåndsdefinert øvre strømgrense.

EDA Elektro opplyser at APM har måleområde 0-160 A og at maksimal laststrøm kan settes lavere enn 160 A.

EDA Elektro opplyser at utvidelse av sameiets Zaptec-system med APM vil medføre tilleggs kostnader, i størrelsesorden kr 22.000,- pluss mva. per blokk, dvs. i størrelsesorden kr 82.500.

Måleområdet til APM er 0-160 A og inntakskablene er sikret med 250 A. Det vil derfor ikke være "rett fram" å installere dette systemet.

På Zaptec sin hjemmeside opplyses imidlertid at de også har et system som kalles Zaptec APM Pro 160 – 4000 A. Det antas at dette systemet kan installeres i Sameiet Bispeluelia. Det antas videre at kostnaden for Zaptec APM Pro 160 – 4000 A vil være høyere enn kostnaden for APM 0-160 A.

K. Selektivitet

I kraftsystemet sørger selektivitet for at minst mulig forbruk kobles ut når over-belastninger eller feil inntreffer.

I Sameiet Bispeluelia er det også selektivitet. Denne selektiviteten oppnås gjennom koordinert bruk av sikringsstørrelser, sikringskarakteristikker og samtidighetsfaktorer.

Inntakskablene til hver blokk er sikret med 250 A, som tillater effekt opptil 173 kW. Leilighetene i hver etasje er tilkoblet bak en "etasje-sikring" med størrelse 125 A, som tillater at hver etasje kan ta ut 86,6 kW, dvs. 17,3 kW pr. seksjon/leilighet (Bispeluelia 9 og 11, samtidighetsfaktor 1 for etasjen)



og 12,4 kW pr. seksjon/leilighet (Bispeluelia 13, samtidighetsfaktor 1 for etasjen). Reell samtidighetsfaktor for etasjene er mye mindre enn 1.

Sikringene (40 A) inn til hver leilighet/seksjon tillater at uttaket kan være 27,7 kW. Dersom effektuttaket tilknyttet en seksjon blir så høyt at seksjonens hovedsikring (40 A) løser ut på grunn av stort forbruk (det er helt usannsynlig at dette skjer), frakobles alt forbruk tilknyttet seksjonen. Andre seksjoner "mister ikke strømmen".

Dersom effektuttaket i en etasje blir større enn 87 kW, vil "etasje-sikringen" koble ut alt forbruk i etasjen. Det er høyst usannsynlig at dette vil skje, fordi det krever at hver leilighet i gjennomsnitt og samtidig trekker mer enn 17,3 kW (Bispeluelia 9 og 11) og 12,4 kW (Bispeluelia 13). Det kommer ikke til å skje. Men, dersom det hypotetiske skulle inntreffe, vil kun den ene etasjen bli mørklagt. (Dersom en etasje blir mørklagt, vil det være fordi det har oppstått en feil (kortslutning) i el-anlegget mellom sikringen (125 A) og underliggende sikringer (40 A) i tavlerommet, eller at noen bevisst kobler ut 125 A sikringen.)

Det er også rimelig usannsynlig at belastningen i blokkens inntakskabler blir så stor at sikringene (250 A) kobler ut, fordi de reelle samtidighetsfaktorene referert inntakskablene er veldig mye mindre enn 1.

L. Hva blir situasjonen dersom alle innendørs parkeringsplasser lader samtidig med "dum lader" og ladeeffekt 3,7 kW?

Dette er en hypotetisk problemstilling fordi denne situasjonen ikke vil oppstå, ref. blant annet punkt E som viser at gjennomsnittsbilisten som bruker en "dum ladeboks" som gir 3,7 kW lader i kun 8,8% av tiden.

Men dersom det umulige allikevel skulle inntreffe, blir situasjonen som følger:

	Biler som lader	Sum lade- effekt	Resteffekt (173,2 kW minus ladeeffekt)	Resteffekt pr seksjon som kan brukes inne i leiligheten
	[antall]	[kW]	[kW]	[kW]
• Bispeluelia 9:	25	92,4	80,8	3,2
• Bispeluelia 11:	24	88,7	84,5	3,4
• Bispeluelia 13:	30	110,9	62,4	2,2

Jevnt over er "strømmen" (kWh-ene) billigst om natten. De fleste som har egen "dum lader" vil derfor lade om natten. Da er det minimalt med annet forbruk (tilnærmet ingen middagslaging, de fleste sover osv.) Tabellen over viser at det er tilstrekkelig kapasitet i inntakskablene (sikret med 250 A) til at alle kan lade samtidig om natten. Men det kommer ikke til å skje, fordi det er behov for å lade i kun ca. 8,8% av tiden (og alle vil heller ikke ha bil/el-bil).

M. Hva skjer dersom den hypotetiske problemstillingen i punkt L allikevel skulle oppstå?

Ingenting skjer. Intet utstyr blir ødelagt.

Dersom belastningen økes ytterligere (utover tallene i tabellen i punkt L, noe som ikke kommer til å skje), vil sikringer begynne "å gå", dvs. forbruk kobles automatisk ut for å unngå overbelastning på kabler. I verste fall oppstår selektivitetssvikt og inntakssikringene (250 A) kobler ut alt forbruk i berørt blokk. Før man da legger inn igjen inntakssikringene, må en del interne forbrukskurser kobles ut for å unngå for stor inrush strøm og for stor last etter innkobling.



N. Kostnader vedrørende "dumme ladebokser"

Sameiere som har installert "dumme ladebokser" dekker selv alle kostnader (investering, drift og vedlikehold samt løpende "strømutgifter").

"Dumme ladebokser" må tilkobles bak seksjonenes kWh-målere. Disse målerne, og sikringene som beskytter kablene som går til de enkelte leiligheter, er plassert i tavlerommene nær garasjene. I sameiet er det således lagt meget godt til rette for bruk av "dumme ladebokser" og kostnadseffektiv tilkobling av disse.

Sameiet har ingen administrasjonskostnader vedrørende "dumme ladebokser".

O. Kostnader vedrørende Zaptec-systemet

Alle sameierne har dekket sin andel av etableringskostnadene (fikk noe tilskudd fra Oslo kommune) for Zaptec-infrastrukturen (innkjøp og montasje av sikrings-/fordelings-skap i tavlerommene, rutere, kabelbroer, kabler etc. fram til garasje plassene).

Hver enkelt sameier som knytter seg til Zaptec-systemet dekker kostnadene for å få levert, installert og satt opp sin Zaptec-ladeboks mot sameiets Zaptec-infrastruktur.

For Zaptec-systemet har sameiet opprettet tre strømaponnement (ett for hver blokk) og tre WiFi-abonnement (Zaptec-systemene kommuniserer via WiFi). Sameiet betaler fakturaene for strøm- og WiFi-abonnementene. En person i styret går gjennom innkomne fakturaer og fordeler kostnadene ut på hver enkelt Zaptec-ladeboks. Kostnadene splittes i faste kostnader (kostnader som er uavhengig av uttatt energi (kWh) og variable kostnader (kWh-kostnader).

Sameier som eier Zaptec-ladeboks dekker sin andel av de faste kostnadene og sine egne energikostnader (kWh-kostnader). Sameiere som har Zaptec ladeboks betaler hver måned inn et a-konto-beløp, og ansvarlig person i styret beregner hver januar balansen til hver enkelt "Zaptec-sameier" (for lite/for mye innbetalt). OBOS gis beskjed om hvilke ubalansebeløp som skal faktureres.

Om høsten beregnes/justeres de månedlige a-konto-beløpene på grunnlag av påløpte kostnader hittil i året, hvoretter de nye a-konto-beløpene oversendes OBOS slik at justerte a-konto-beløp blir innkrevd fra 1. januar påfølgende år.

De faste kostnadene for å være tilknyttet Zaptec-systemet var i 2022 kr. 950,60 per ladeboks. I tillegg kommer WiFi-kostnader, kr. 398,00 per ladeboks (disse er enda ikke blitt fordelt pga. sent innkommende fakturaer).

Administrering av Zaptec-systemet krever en god del jobb av styret (svare på henvendelser/spørsmål, utarbeide a-konto og faktureringsgrunnlag etc).

P. Lading fra vanlig stikkontakt

På grunn av brannfare er det nå blitt forbudt å legge opp stikkontaktkurser for lading av el-biler. Dette tilsier at all lading av el-biler i sameiet bør skje fra fastmonterte el-bil ladebokser som har fast innvendig tilkobling av tilførselsledning.

Q. Oppsummering og anbefaling

I dag skjer lading av el-biler i sameiet enten ved at sameiere:

- Har installert egen kurs og "dum ladeboks" som er tilkoblet "bak" sameiers kWh-måler og 40 A inntakssikring

eller ved at sameiere

- Har knyttet seg til sameiets Zaptec lade-infrastruktur gjennom egen Zaptec-ladeboks



Ingen elektrofaglige forhold tilsier at "dumme ladebokser" med ladeeffekt inntil 3,7 kW ikke kan brukes i Sameiet Bispeluelia. Det er heller ingen forhold som tilsier at antallet slike "dumme ladebokser" bør begrenses. Tilkobling av flere slike "dumme ladebokser" må gjøres slik at alle de "dumme ladeboksene" etter hvert blir jevnt fordelt mellom L1, L2, L3. Sameier står fritt til selv å velge en godkjent leverandør/installatør.

Sameier som ønsker å installere "dum ladeboks" må på forhånd få styrets samtykke. Styret v. kompetent person gir føringer slik at ladeboksene tilkobles (L1, L2, L3) slik at ladestrømmene blir mest mulig symmetriske, både i "etasjekursene" (125 A) og i inntakskablene (250 A).

De fleste sameiere har ikke bruk for ladeeffekt utover 3,7 kW.

Zaptec-ladeboksene har ladeeffekt inntil 22 kW. Disse ladeboksene kan styres fra PC og/eller smarttelefon. Sameiere som har behov for større ladeeffekt enn 3,7 kW og/eller ønsker å kontrollere el-bil ladingen "fra sofaen", anbefales å knytte seg til Zaptec-systemet.

Dersom mange knytter seg til Zaptec-systemet, vil det i perioder kunne bli relativt liten ladeeffekt tilgjengelig, ref. punkt C – Effekt tilgjengelig fra Zaptec-systemet. Det er imidlertid mulig å gi prioritet til noen få Zaptec-ladebokser, slik at de prioriterte ladeboksene lader med større effekt på bekostning av de uprioriterte Zaptec-ladene.

Det anbefales at sameiere som ønsker å anskaffe el-bil ladeboks selv får velge om de vil ha en "dum ladeboks" med ladeeffekt inntil 3,7 kW tilknyttet eget strømabonnement, eller om de vil knytte seg til Zaptec-systemet. Det er en fordel om relativt mange velger "dumme ladebokser" fordi dette:

- Avlaster Zaptec-systemet og bidrar til at dette kan lade med relativt høy effekt for de som trenger det.
- Bidrar til å redusere ladekostnadene for de som benytter Zaptec-systemet ved at fastleddet i tariffen "holdes nede" gjennom redusert effektuttak.
- Bidrar til redusert arbeidsmengde for styret gjennom redusert behov for administrasjon og utarbeidelse av a-konto- og fakturerings-grunnlag etc. vedrørende Zaptec-systemet.

Ladeeffekten i Zaptec-systemene er i dag begrenset til 55,4 kW. For å sikre at trinn 8 i nett-tariffens fastledd ikke utløses, ref. punkt D – Effekt er ikke gratis, anbefales at maksimal ladeeffekt fra hvert Zaptec-system begrenses til 49 kW.

Det er 3 utendørs parkeringsplasser mellom Bispeluelia 9 og Bispeluelia 11 som ikke har ladeboks. Dersom det skal installeres Zaptec-ladere på en eller flere av disse 3 plassene, bør de tilknyttes Zaptec-systemet i Bispeluelia 9 fordi dette gir enklest kabelfremføring.

Dersom de 6 utendørs parkeringsplasser mellom Bispeluelia 11 og Bispeluelia 13 skal utstyres med el-bil ladeboks, bør de tilknyttes der hvor det er mest hensiktsmessig.

På grunn av brannfare anbefales at all lading av el-biler i sameiet skal skje fra fastmonterte ladebokser som har fast innvendig tilkobling av tilførselsledningen.

Oslo 3. februar 2023

Tore Halvar Gabrielsen
sign

Hjalmar Bjørge
sign

Sigbjørn E. Hanem
sign

Vedlegg: Forklaring av noen fysiske størrelser og symboler etc.



Forklaring av noen fysiske størrelser og symboler etc.

	Symbol	Måleenhet	Kommentar
Elektrisk spenning	U	V (Volt)	<p>Det er spenningen som driver den elektriske strømmen.</p> <p>Analogi: Det er vanntrykket som driver vannstrømmen.</p>
Elektrisk strøm	I	A (Ampere)	<p>Elektrisk strøm er elektroner som beveger seg i et ledende materiale, f.eks. kobber og aluminium.</p> <p>Dersom strømmen blir for stor (for mange ampere), vil lederen bli varm. Dersom strømmen blir stor nok, vil lederen bli ødelagt (den smelter).</p> <p>For å sikre at ledere ikke tar skade/ødelegges, har vi sikringer som bryter strømkretsen (kobler ut strømmen dersom den blir for stor) slik at lederen (strømkabelen) ikke tar skade. Sikringsstørrelsen tilpasses hvor stor strøm (hvor mange A) lederen kan føre uten at den blir for varm/ødelegges.</p>
Effekt	P	W (Watt)	<p>I et elektrisk trefasesystem gjelder at $P = \sqrt{3} \cdot U \cdot I \cdot \cos \varphi$.</p> <p>I beregningene er det forutsatt ren resistiv (ohmsk) last, dvs. $\cos \varphi = 1$.</p> <p>1 W er en relativt liten effekt. Derfor brukes ofte kW (1000 W = 1 kW).</p> <p>Effekt sier hvor stor energiflyten er pr. tidsenhet.</p> <p>I "gamle dager" ble maksimal ytelse (største effekt) fra bilmotorer oppgitt i hestekrefter (hk). Nå er det blitt mer vanlig at motorytelse oppgis i kW.</p> <p>100 kW = 136 hk</p>
Energi	E	Ws (s = sekund)	<p>$E = P \cdot t$</p> <p>1 Ws er en liten energimengde, og 1 s er en liten tid. Det er ofte mer hensiktsmessig å operere med kW og timer (h for hour, 1 h = 3600 s).</p> <p>For el-bil batterier oppgis energilagring-kapasiteten i kWh.</p> <p>Små/middels store el-biler har batteri som typisk kan lagre i størrelsesorden 60 kWh. De største el-bil batteriene i dag har kapasitet til å lagre i størrelsesorden 110 kWh.</p>



			<p>Dersom du lader med effekten $P = 3,7 \text{ kW}$, må du lade i tiden $t = 16,2 \text{ h}$ for å lade et batteri med kapasitet 60 kWh helt opp dersom det var helt tomt ($3,7 \text{ kW} \cdot 16,2 \text{ h} = 60 \text{ kWh}$).</p> <p>Dersom du lader med effekten 22 kW, må du lade et 60 kWh batteri i $2,72 \text{ h}$ for å lade batteriet helt opp fra helt tom tilstand ($22 \text{ kW} \cdot 2,72 \text{ h} = 60 \text{ kWh}$).</p> <p>Når el-biler lades "hjemme", må ladeeffekten gå gjennom el-bilens ombordlader (lader innebygd i el-bilen). De fleste el-biler i dag har ombordladere hvor maksimal ladeeffekt er 11 kW. Noen relativt få el-biler takler 22 kW.</p>
Faser	L1, L2, L3		<p>Alle høyspent-kraftlinjer med vekselspanning har 3 faser (L1, L2 og L3) som fører strøm. Hver fase kan ha 1, 2 eller 3 faseliner (simplex, duplex, triplex). I tillegg kommer jordliner.</p> <p>Sameiet Bispeluelia er tilkoblet Elvia sitt høyspentnett, hvor den nærmeste transformatoren i Elvia sitt nett transformerer spenningen ned til 400 V (linjespenning som måles mellom fasene).</p> <p>På transformatorens lavspentside (400 V) er faselederne (L1, L2, L3) koblet til transformatorens nullpunkt gjennom transformatorens viklinger. Mellom transformatorens nullpunkt og el-anlegget i hver blokk i sameiet er det installert en såkalt null-leder.</p> <p>Spenningen mellom transformatorens nullpunkt og faselederne (L1, L2, L3) er $400 \text{ V} \pm$ tillatt spenningsvariasjon delt på $\sqrt{3}$, dvs. normalt rundt 230 V. Fasespenningene er innbyrdes faseforskjøvet 120 elektriske grader.</p> <p>L1, L2, L3 og null-leder er ført helt fram til sikringsskapene inne i hver enkelt leilighet. Alt forbruk (ventilasjonsanlegg, platetopper, stekeovner, vaskemaskiner, TV-apparater, lyspærer osv.) er koblet mellom en av faselederne (L1, L2 eller L3) og null-leder, slik at forbruksapparatene blir forsynt med 230 V. Installatøren skal ha koblet anlegget slik at strømmene i L1, L2 og L3 blir mest mulig lik (symmetrisk). Dersom strømmene i L1, L2 og L3 er like store, blir strømmen i null-lederen 0 A, uavhengig av hvor stor fasestrømmene er.</p>



Sak til årsmøte 2023 – faglig begrunnet anbefaling vedrørende lading av el-biler i garasjeanlegget

Bakgrunn for saken

Styret informerte 27. januar 2021 sameierne 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.

Det ble ikke lagt fram noen anbefaling på årsmøtet.

Deretter 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.

11. mai 2022 fattet årsmøtet vedtak hvor det bes om at det blir utarbeidet en skriftlig og faglig begrunnet anbefaling vedrørende lading av el-biler i garasjeanlegget. Årsmøtet vedtok også at anbefalingen skal foreligge i god tid før årsmøtet i 2023, slik at årsmøtet kan behandle anbefalingen.

Vedlagt fil inneholder den faglig begrunnede anbefalingen vedrørende lading av el-biler i garasjeanlegget. Anbefalingen må legges fram for årsmøtet.

Følgende forslag til vedtak bes lagt fram for årsmøtet:

Ingen elektrofaglige forhold tilsier at "dumme ladebokser" med ladeeffekt inntil 3,7 kW ikke kan brukes i Sameiet Bispeluelia. Det er heller ingen forhold som tilsier at antallet slike "dumme ladebokser" bør begrenses.

Vedtak 1: Styrets beslutning, om 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, oppheves.

Vedtak 2: Sameiere kan selv velge om de vil ha en "dum ladeboks" med ladeeffekt inntil 3,7 kW tilknyttet eget strømabonnement, eller om de vil knytte seg til sameiets Zaptec-system.

Vedtak 3: Sameiere som velger å få installert "dum ladeboks" kan selv velge en godkjent leverandør/installatør.

Vedtak 4: Ingen "dumme ladebokser" tillates å lade med mer enn 3,7 kW.

Vedtak 5: Sameiere som ønsker å installere "dum ladeboks" skal innhente styrets godkjenning før de bestiller leveransen. Bestilling av Zaptec-ladebokser som skal tilknyttes sameiets ladeinfrastruktur skal gå gjennom styret.

Vedtak 6: Ved lading fra Zaptec ladeboks, som blir tilknyttet sameiets ladeinfrastruktur, skal det benyttes 3-fase ladekabel mellom ladeboks og el-bil.

Vedtak 7: Styret skal følge opp og påse at "dumme ladebokser" blir tilkoblet slik at ladelastene blir best mulig fordelt på fasene L1, L2 og L3.



Vedtak 8: Styret skal følge opp og påse at det ved lading fra Zaptec-ladebokser, som blir tilknyttet sameiets ladeinfrastruktur, blir benyttet 3-fase ladekabel mellom ladeboks og el-bil.

Vedtak 9: Maksimal ladeeffekt i hvert Zaptec-anlegg reduseres fra 55,4 kW til 49,0 kW.

Vedtak 10: Lading av el-biler fra stikkontakter tillates ikke.

Oslo 3. februar 2023

Tore Halvar Gabrielsen

Hjalmar Bjørge

Sigbjørn E. Hanem



Oslo 28/2-2023

Innstilling til verv for årsmøte 27 april 2023 i Sameiet Bispeluelia

- 2 tillitsvalgte i styret
- 1 vara representant i styret
- 3 representanter valgkomite

Valgkomiteen i Sameiet Bispeluelia har fra årsmøte 2022 til kommende årsmøte 27 april 2023 bestått av:

Kari Engesbak Bispeluelia 11
Sylvi Wold Bispeluelia 11
Sonja Johannesen Waagaard Bispeluelia 11

Valgkomiteen har arbeidet på denne måten.

- Fysiske møter for diskusjon om hvordan vi skal nå flest mulig og hvem vi ønsker å innstille.
- Hyppig telefon og email kontakt
- Styremedlemmer fikk egen invitasjon 29 januar gjeldende at de som er på valg melder til valgkomite innen 20/2 om de ønsket gjenvalg. To av de som er på valg ønsker ikke gjenvalg/ har ikke meldt om de ønsker vervet i ny periode. Nåværende vara ønsket å gå inn i styret.
- Informasjon og invitasjon til beboere om å komme med forslag til tillitsvalgte for plasser i styret ble hengt opp på alle tavler 29 januar 2023. Alle postkasser med navn fikk tilsvarende skriv i sin postkasse 30 januar 2023. Informasjon og invitasjonsskriv ble lagt ut på Vibbo 29 januar.
- Styret var behjelpelig med å sende ut samme skriv på email til beboere og eiere 14/2.
- Valgkomiteen har tatt kontakt med beboere vi har møtt i utearealene, eller pr. telefon for å be om forslag til tillitsvalgte i styret og valgkomite

Vi håper vi på den måten har nådd de fleste. Valgkomiteen har forsøkt å få beboere fra alle tre blokkene til ta verv. Vi måtte da ta et valg som vi mener er til beste for alle og som lar alle sameiere i alle tre blokker få representasjon. Vi har og forsøkt å få til en best mulig likestilling slik likestillingsbestemmelsen i regnskapsloven anbefaler, men da samtidig sett på kompetanse som meget viktig. En god fordeling av alder for å speile flest mulig er og med i vurderingen og innstillingen vi har landet på. Vi har forskjellige behov utfra familieforhold og alder og det er bra om styret kan gjenspeile dette. Vi har, slik vi skal, arbeidet uavhengig av styret.

Alle som nå innstilles er forespurt og har takket ja.



Valgkomiteen kommer herved med denne innstillingen.

Sigbjørn Einar Hanem Bispeluelia 11 innstiller vi til vervet som leder i Sameiet Bispeluelia. Vi setter pris på at Hanem har takket ja til å stille seg til disposisjon som leder av sameiet.

Begrunnelse for vår innstilling:

Hanem har, i samarbeide med en gruppe beboere, gjort et meget bra arbeide som styremedlem i et år med blant annet å se på EL bil lade saken, som skapte my uro i vårt sameiet. Han har lagt ned et stort og tidkrevende arbeide i denne saken. Kompetanse som elektroingeniør har vært viktig i denne saken. I tillegg har Hanem bidratt i andre viktige saker. Med Hanem som leder så er vi av den oppfatning at sameiets økonomi framover vil forvaltes på best mulig måte. Framover nå i vårt sameiet så er det og holde en forsvarlig økonomisk ramme med god og riktig bruk av sameiets ressurser avgjørende for den enkeltes økonomi.

Dette er meget viktig for alle sameiere i kommende periode. Hanem har en kompetanse som sameiet trenger. Han er motivert for å ta over som leder.

Styreclass 1

Tohid Hussain Akthar Bispeluelia 9 innstiller vi på styreplass.

Begrunnelse: Tohid har vært vara tillitsvalgt i styret i ett år. Han er nå motivert til å gå inn i styret som fullverdig styre medlem. Thohid har i denne perioden fått god kjennskap til styrets arbeide, vårt sameie og viktige saker som styret har måttet vurdere. Thohid har en kompetanse som kan komme oss til gode da han har god erfaring i å innhente, vurdere prisforslag ved behov og han har en nyttig og stor kontaktflate pga sin erfaring fra flere felt i næringslivet Dette kan hjelpe styret i og ta gode valg. Etter samtaler så anser vi at han er løsningsorientert. Han har meget god IT kompetanse, noe som og er en meget bra kompetanse å ha i et styret. Han kjenner sameiet vårt godt da han har bodd her fra 2016. Han har stor motivasjon for å arbeide til de beste for oss alle.

Styreclass 2

Tore Halvar Gabrielsen Bispeluelia 13 innstiller vi på styreplass.

Begrunnelse: Tore har til nå ikke hatt plass direkte i styret, men har i ett år lagt ned et stort arbeide med andre beboere i problematikken rundt EL bil lade saken. Gabrielsen har og en god og nyttig faglig kompetanse, med over 40 års erfaring som elektroingeniør. Han har og erfaring med personal ledelse. Han har, slik vi ser det, god evne til å håndtere utfordringer som kan dukke opp vårt sameie som består av forskjellige mennesker med forskjellige behov.

Varaplass styret

Kari Anne Edvardsen: Bispeluelia 11 innstilles til varaplass i styret.

Begrunnelse: Kari Anne jobber på Deichman og har jobbet der i mange år. Er samfunnsengasjert, glad i å være aktiv. Er interessert i historie og da spesielt fra nærområdet. Hun er motivert for å være en god vara.



Valgkomite

Sylvi Lokøy Wold Bispeluelia 11 sagt ja til ny periode på ett år.

Sonja Johannesen Waagaard Bispeluelia 11A har sagt ja til ny periode.

Einar Fanebust foreslåes som nytt medlem i valgkomite er Bispeluelia 9.

Kari Gunvor Felum Engesbak Bispeluelia 11 ønsker ikke å ta en ny periode.

Sonja Johannesen Waagaard har fungert som leder siste periode.

Valgkomite konstituerer inn leder på første møte etter årsmøte.

Valgkomiteen er av den mening at hvis beboere vil akseptere vår innstillingen så vil vi få et velfungerende og kunnskapsrikt styret til det beste for oss alle. Vi ønsker det nye styret og ny valgkomite lykke til. Vi takker med dette av de i styret som nå ikke tar gjenvalg. Vi takker og Hjalmar Bjørge for innsatsen i El bil gruppa.

Ønsker dere alle en god vår, med godt samhold og gode boforhold!

Hilsen valgkomite Sameiet Bispeluelia

Kari Gunvor Felum Engesbak

Sylvi Lokøy Wold

Sonja Johannesen Waagaard



REGISTRERINGSBLANKETT For årsmøte

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier

Dato:

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. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Bispeluelia

Signatur – fullmektig:

Dato:



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.