



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 953 373	2 271 057
Sum inntekter		1 953 373	2 271 057
Kostnader			
Lønnskostnad		87 857	87 857
Annen driftskostnad		1 979 926	2 471 118
Sum kostnader		2 067 783	2 558 975
Driftsresultat		-114 410	-287 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		518	146
Sum finansinntekter		518	146
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		518	146
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 892	-287 772
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 892	-287 772
Årsresultat		-113 892	-287 772
Totalresultat		-113 892	-287 772
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 892	-287 772
Sum overføringer og disponeringer		-113 892	-287 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			24 689
Andre fordringer		155 076	130 454
Sum fordringer		155 076	155 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		137 525	227 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 525	227 981
Sum omløpsmidler		292 601	383 124
SUM EIENDELER		292 601	383 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		147 455	261 347
Sum opptjent egenkapital		147 455	261 347
Sum egenkapital		147 455	261 347
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		111 999	92 771
Annen kortsiktig gjeld		33 148	29 006
Sum kortsiktig gjeld		145 147	121 777
Sum gjeld		145 147	121 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 601	383 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408043

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 953 373	2 271 057
Sum inntekter		1 953 373	2 271 057
Kostnader			
Lønnskostnad		87 857	87 857
Annen driftskostnad		1 979 926	2 471 118
Sum kostnader		2 067 783	2 558 975
Driftsresultat		-114 410	-287 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		518	146
Sum finansinntekter		518	146
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		518	146
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 892	-287 772
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 892	-287 772
Årsresultat		-113 892	-287 772
Totalresultat		-113 892	-287 772
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 892	-287 772
Sum overføringer og disponeringer		-113 892	-287 772



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPELUA 1

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 24 689
Andre fordringer 155 076 130 454
Sum fordringer 155 076 155 143

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 137 525 227 981
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 137 525 227 981

Sum omløpsmidler 292 601 383 124

SUM EIENDELER 292 601 383 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 147 455 261 347
Sum opptjent egenkapital 147 455 261 347



Sum egenkapital	147 455	261 347
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	111 999	92 771
Annen kortsiktig gjeld	33 148	29 006
Sum kortsiktig gjeld	145 147	121 777
Sum gjeld	145 147	121 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	292 601	383 124



Organisasjonsnr: 922 019 401
SAMEIET BISPÉLUA 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

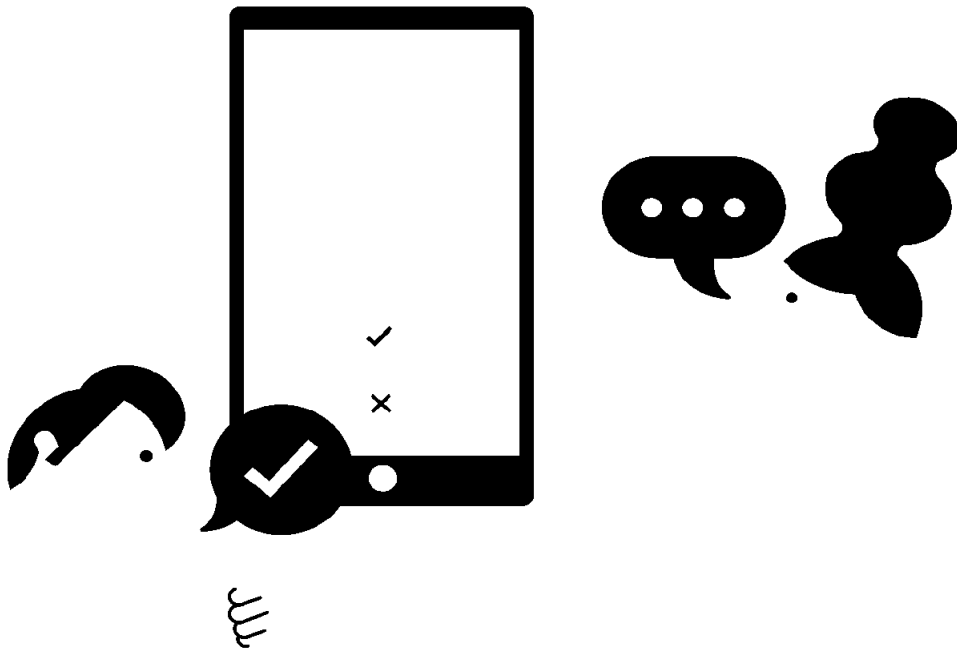
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Bispelua 1

16. mars 2023

Selskapsnummer: 7876





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispelua 1

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:

16. mars 2023 kl. 19:00, Kantinen på Kantarellen Legesenter.

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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Finansiering av rettsak
5. Mulighet for beboere å montere varmepumpe
6. Mulig for beboere å bygge Altan og Veranda
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bispelua 1



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 overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat er negativt på - 113 892 kr.

Utgifter knyttet til tvistesaken oppfattes som årsak til negativt resultat, men for øvrig har løpende inntekter dekket løpende driftsutgifter uten negativt resultat. Langsiktig økonomi og oppbygging av buffer vil være fokus etter tvistesaken med utbygger er avklart.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat (- 113 892 kr) føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000kr. Dette innebærer en videreføring av satsen fra 2021 uten konsumprisjustering.

Styrets innstilling

Styret foreslår at satsen fra forrige periode videreføres uten justering ut fra konsumprisindeks. Det kan tidsvis kan være mye arbeid å sitte i styret, og siden det tidligere har vært vanskelig å rekruttere medlemmer til verv i styret foreslås det å videreføre denne summen. Denne godtgjørelsen gjelder for arbeid med både boligsameiet og garasjeseksjonen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2022 settes til 110 000kr.

Sak 4

Finansiering av rettsak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på ekstraordinært årsmøte vedtatt å finansiere rettsak mot Selvaag med låneopptak, NOK 1.000.000, med mulighet for individuell nedbetaling for seksjonseiere. I ettertid har styret i samråd med forretningsfører vurdert vedtaket som til dels uklart og vi ønsker derfor presisere dette på ordinært årsmøte.

Blant annet er det beslutningsrelevante kostnader knyttet til låneopptak som årsmøtet skal behandle.

Se vedlegg for relevant informasjon om Lån med individuell nedbetaling.

Forslag til vedtak 1

Lån med individuell nedbetaling

Forslag til vedtak 2

Lån uten individuell nedbetaling



Vedlegg

2. Vedlegg til sak 4.pdf

Sak 5

Mulighet for beboere å montere varmepumpe

Forslag fremmet av:

Thanh Khan Bui

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker å få satt opp varmepumpe på vår leilighet i Jordstjerneveien 5c og ønsker dermed at saken blir behandlet av årsmøtet.

vi ønsker varmepumpe i huset og planen er å legge kompressoren(utedelen) på vår terrasse ute ved hagen siden i nederste etasje. planen er å ha den par cm over terrasse gulvet og inntil skilleveggen mot terrasse til nabo 5b. jeg ser at for meg at det skal bli en kompressor med minst 60 DB.

Dette er modellen som årsmøtet skal vurdere:

<https://www.megaffis.no/varme--klima/inneklima/varmepumper/mitsubishi-electric-kaiteki-6600-varmepum>

Styrets innstilling

Det er styrets bekymring at montering av varmepumpe er noe som kan medføre mye støy, både i form av vibrasjonstøy og luftbærende lyd. Dette kan oppleves veldig sjenerende for naboer. På våre bygg er det svært få veggområder som ikke er tett på utearealer beregnet for opphold og/eller soverom. Det er derfor svært vanskelig å montere den eksterne motoren på et område hvor det ikke vil kunne oppleves sjenerende for naboer. Dersom det skal godkjennes å montere varmepumper, vil styrets anbefaling være å komme med et nøyere gjennomarbeidet forslag som har utredet muligheter for å montere ekstern enhet på et sted hvor det er mindre sannsynlig at det sjenerer naboer (f.eks. tak). Det bør være krav at enheten inneholder en nattfunksjon med reduksjon i dB på natt, at den eksterne enheten monteres med vibrasjonsdempende metoder for å redusere risiko for vibrasjonsstøy og at forslaget inkluderer en klausul ved mulighet til å fjerne enheten dersom den sjeneres. Styret anbefaler derfor ikke at forslaget vedtas i sin nåværende form på bakgrunn av flere uavklarte forhold og nabohensyn.

Forslag til vedtak

Mitsubishi electric kaiteki 6600 varmepumpe hvit Godkjennes



Vedlegg

3. 7072742003253_bld.pdf

Sak 6

Mulig for beboere å bygge Altan og Veranda

Forslag fremmet av:

Markus Tveito Taxerås og Steffen Aas

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi i Jordstjerneveien 1G og 1H ønsker å fremme forslag om at det tas opp i Årsmøtet, 16 Mars 2023, at det skal bli mulig for beboere å bygge en begrenset Altan/Veranda der det i dag er mulig innenfor eksisterende bygningsmatrikkel. Altanen/Veranda kan ikke være større en de minste eksisterende altanene på eksisterende bygg (ca 8kvm). En hver altan må også godkjennes av Plan og Byggingsetaten (PBE), og Oslo kommune. Stilen som det kan bygges i må være tilsvarende det eksisterende bygget og i tilnærmet like materialer.

- Arbeidet må utføres av godkjent entrepenør/snekkerselskap slik at de eksisterende byggeforeskrifter overholdes.

- Arbeidet som utføres må gjøres i en tidsbegrenset periode.

- Det vil avklares med boligsameiets forsikringsselskap hvordan dette påvirker den eksisterende forsikringen før en hver byggeprosess startes.

Under følger 3D tegninger av hvordan vi ser for oss at dette kan gjøres på byggene som har adresse Jordstjerneveien 1G, 1H, 3G og 3H. Vi tenker at forslaget også vil kunne gjelde de større rekkehusene på 133 kvm og da med veranda ut fra kjøkken i andre etasje.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale i saken og ønsker at årsmøtet skal si sin mening. Per nå foreligger det ingen motforestillinger mot at saken og det er ønskelig at beboere i sameiet sier sin mening om de ønsker mulighet for tilbygg med altan og veranda.

Forslag til vedtak

Mulighet for påbygg av altan og/eller veranda godkjennes.

Vedlegg

4. Årsmøte søknad - Altan og veranda.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

To kandidater sitter over fra forrige periode, Markus Tveito Taxerås og Steffen Aas. Resten av styrevervene er tilgjengelige for valg.

Innstilling

Styrets innstilling er at Trolin velges til styreleder for kommende periode. Det er en fordel at kandidat(er) med kjennskap til rettslige prosesser kommer inn i styret grunnet tvistesaken med utbygger. Utover dette bemerkes det kun at det er positivt med stor valgoppslutning i år og at de viktigste kvalitetene våre tillitsvalgte kan ha er motivasjon for å bidra til et godt boligsameie.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Björn Edvard Jesper Trolin
Trolin flyttet inn i Bispeluelia 8C i 2022. Han har erfaring som leder og med styrearbeid fra flere bedrifter, inkludert rettslige prosesser.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Björn Edvard Jesper Trolin
Trolin flyttet inn i Bispeluelia 8C i 2022. Han har erfaring som leder og med styrearbeid fra flere bedrifter, inkludert rettslige prosesser.
- Hassan Raza Zafar
Zafar bor i Jordstjerneveien 1A og jobber som elektriker. Han melder seg som kandidat til styret fordi han ønsker å bidra til et godt bofellesskap, både med flere idéer og ved å utføre praktiske oppgaver.
- Lene Kristiansen
Kristiansen har bodd i Bispelua1 siden det stod ferdig høsten 2018. Hennes motivasjon for å stille til valg er å bidra til å opprettholde og utvikle et godt bomiljø. Fra arbeidslivet har hun erfaring som leder og som verneombud.
- Lise Marie Sundsbø
Sundsbø flyttet inn i Bispeluelia 10C i 2022. Hun er utdannet jurist og har et personlig engasjement i sameiet.
- Zuzanna Teresa Puzianowskia
Puzianowskia bor i Bispelua1 og har bodd her nesten siden opprettelsen av sameiet. Hun er utdannet pedagog, og jobber for tiden som hjelpepleier på sykehjem.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Hassan Raza Zafar**
Zafar bor i Jordstjerneveien 1A og jobber som elektriker. Han melder seg som kandidat til styret fordi han ønsker å bidra til et godt bofellesskap, både med flere idéer og ved å utføre praktiske oppgaver.
- **Lene Kristiansen**
Kristiansen har bodd i Bispelua1 siden det stod ferdig høsten 2018. Hennes motivasjon for å stille til valg er å bidra til å opprettholde og utvikle et godt bomiljø. Fra arbeidslivet har hun erfaring som leder og som verneombud.
- **Zuzanna Teresa Puzianowskia**
Puzianowskia bor i Bispelua1 og har bodd her nesten siden opprettelsen av sameiet. Hun er utdannet pedagog, og jobber for tiden som hjelpepleier på sykehjem.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagrun Sagafos	Bispieluelia 10 G
Styremedlem	Steffen Aas	Jordstjerneveien 1 H
Styremedlem	Muhammad Juned Akhtar	Jordstjerneveien 5 G
Styremedlem	Markus Tveito Taxerås	Jordstjerneveien 1 G
Styremedlem	Piotr Zajdlie	Jordstjerneveien 1 F
Varamedlem	Dagrun Kise Haugland	Jordstjerneveien 1 E
Varamedlem	Ida Wullum-Lindberg	Hagaveien 2 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bispielua1@styrerommet.no. Se Sameiet Bispielua 1s hjemmeside på vibbo for ytterligere informasjon. Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bispielua 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Bispielua 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922019401, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 148

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

Sameiet Bispielua 1 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 har i innehavende periode avholdt flere styremøter og jobber løpende med innkomne drifts- og beboersaker via Vibbo og egen kommunikasjonsplattform.

Styret arrangerte på starten av 2023 også et ekstraordinært årsmøte for å oppdatere om status i tvistesaken med utbygger, og for å ta stilling til veien videre. Det ble på det ekstraordinære årsmøtet vedtatt at Bispelua1 tar ut søksmål mot utbygger Selvaag.

Det vises til protokollen fra møtet for mer informasjon om saken (denne er tilgjengelig på vibbo). På tidspunktet denne teksten skrives vet vi enn å ikke oppstartsdato for prosessen i rettssystemet.

Styret har som ledd i oppfølging av tidligere årsmøtesaker på nytt vært i kontakt med Mortensrudhøyden Velforening om mulighet for å opprette fartsdumper i Jordstjerneveien. Vi har ikke fått svar på forespørslene våre om dette.

Vi er derimot i samarbeid med Sameiet Bispeluelia og Bispelua2 om mulighet for å opprette fartsdumper i Bispeluelia.

Vi er også i kontakt med nabosameiet Bispelua2 vedrørende muligheter for samarbeid om drift av garasjeseksjonen og fellesareal. Vi har utført to dugnader, og det er ønske om å få til flere sosiale arrangement det kommende året. Gjerne i samarbeid med Bispelua2 med ønske om å utvikle et hyggelig naboskap og slik at flere av beboerne skal ha mulighet til å bli kjent.

Utover dette har styret jobbet med innhenting av tilbud og løsningsforslag for bedring av elbilladesystemet i garasjen slik at fakturering kan bli enklere og lettere for både styret og brukere. Dette håper vi at kommer på plass i løpet av kommende periode. Vaktmesteravtalen til sameiet ble byttet forrige periode, og det har blitt holdt flere befaringer og oppfølgingsmøter for å bedre løsninger på tomten, spesielt trappeområder og dørrområdene rundt garasjen har krevd ekstra vedlikehold, og det har vært behov for service på låsesystem og bytte av låsesylinder. Nedkastet i Jordstjerneveien har også måttet byttes.

Styret vurderer også løpende løsninger vedrørende manglende gjesteparkering. Gjesteparkeringsavtalen med Eventyrlia Barnehage er fornyet, og dersom man ikke har fått gjesteparkeringskort kan man ta kontakt med styret. Det er flere eksterne som har kjøpt seg inn i garasjeseksjonen, og det ble derfor sendt ut brev som varsler om reguleringsbestemmelsene for garasjeseksjonen og at brudd på disse kan medføre at man mister tilgang til garasjeseksjonen.

Styret har dessverre opplevd skremmende adferd fra enkelte beboere som ønsker å ta opp forhold direkte med styremedlemmer på upassende tidspunkt. Styret viser til retningslinjer og at det er ønskelig at saker varsles formelt via vibbo eller mail. Vi er selvfølgelig tilgjengelig for prat og kjappe spørsmål, men har som prosedyre at vi også må få tilsendt saker skriftlig for å mest mulig effektivt skal kunne følge opp saker. Det presiseres at det er uakseptabelt å oppsøke styremedlemmer med truende adferd. Dette vil kunne bli politianmeldt.



I tiden fremover vil styret også jobbe med at tvistesaken med utbygger kommer til en avslutning. Styret ønsker også at det fremover utføres en kartlegging byggstatus slik at fokus etter tvistesaken kan bli på å planlegge budsjettering og buffer nødvendig for korleksjon og vedlikehold av fellesarealene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til tvistesaken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 147.454.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

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 7,50 % økning reduksjon av felleskostnadene fra 01.02.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bispelua 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bispelua 1.

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 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

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET BISPELUA 1
ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 450 080	1 438 080	1 887 000	1 979 000
Garasjer	10	428 400	440 334	250 000	0
Ladeinntekter EL-bil	10	74 822	392 583	250 000	65 000
Andre inntekter	3	71	60	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 953 373	2 271 057	2 387 000	2 059 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	22 143	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 404	-10 266	-7 000	-5 000
Andre honorarer	4	37 653	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-77 261	-75 080	-85 845	-90 000
Konsulenthonorar	7	-154 146	-305 886	-50 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-194 125	-141 465	-183 500	-150 000
Forsikringer		-171 843	-136 780	-163 508	0
Kommunale avgifter	9	-465 182	-399 292	-385 986	-531 000
Garasjer	10	-482 681	-853 087	-250 000	-100 000
Energi/fyring		0	0	-130 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 396	-232 519	-239 495	-258 000
Andre driftskostnader	11	-192 888	-316 745	-335 750	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 067 783	-2 558 975	-1 956 594	-1 839 510
DRIFTSRESULTAT		-114 410	-287 918	430 406	219 490
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	518	146	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		518	146	0	0
ÅRSRESULTAT		-113 892	-287 772	430 406	219 490
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-113 892	-287 772		



SAMEIET BISPELUA 1
ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 305	557
Kundefordringer		0	24 689
Forskuddsbetalte kostnader		143 771	129 897
Driftskonto OBOS-banken		137 525	227 981
SUM OMLØPSMIDLER		292 601	383 124
SUM EIENDELER		292 601	383 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		147 455	261 347
SUM EGENKAPITAL		147 455	261 347
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 148	29 006
Leverandørgjeld		111 999	92 771
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 147	121 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		292 601	383 124
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023
Styret i Sameiet Bispelua 1

Dagrun Sagafos

Steffen Aas

Muhammad Juned Akhtar

Markus Tveito Taxerås

Piotr Zajdlic

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 224 480
TV/bredbånd	225 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 450 080

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	71
SUM ANDRE INNETEKTER	71

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Andre honorarer overført garasjeregnskap	37 653
SUM PERSONALKOSTNADER	22 143

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 110 000.

Garasjelaget dekker 30% av honoraret og arbeidsgiveravgift (se note 4)

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 479, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 754.

Av dette er kr 350.- belastet garasjelagets underregnskap

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -141 223

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 923

SUM KONSULENTHONORAR -154 146

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -70 983

Drift/vedlikehold VVS -73 000

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -16 092

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -33 738

Kostnader dugnader -313

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -194 125

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -240 449

Renovasjonsavgift -224 733

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -465 182

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter 428 400

Tilknytting ladepunkt 15 000

Tilbakebetalt ladestasjon fra 2021 -24 490

Ladestrøm 84 312

SUM INNETEKTER GARASJER 503 222

KOSTNADER GARASJER

Forsikring

Fjernvarme -9 522



Strøm og/eller nettleie	-196 944
Drift/vedl.hold	-194 117
Administrasjon	-8 934
Styrehonorar	-37 653
Andel av forsikringspolise	-25 678
Andel av vaktmestertjenester	-9 833
SUM KOSTNADER GARASJER	-482 681

SUM GARASJER	20 541
---------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-348
Vaktmestertjenester	-186 830
Andre fremmede tjenester	-1 298
Trykksaker	-510
Andre kostnader tillitsvalgte	-479
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-3 383
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 888

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
SUM FINANSINNTEKTER	518



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



7876 Sameiet Bispelua 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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



Sak 5:

Finansiering av rettsak:

Det ble på ekstraordinært årsmøte vedtatt å finansiere rettsak mot Selvaag med låneopptak, NOK 1.000.000, med mulighet for individuell nedbetaling for seksjonseiere. I ettertid har styret i samråd med forretningsfører vurdert vedtaket som til dels uklart og vi ønsker derfor presisere dette på ordinært årsmøte.

Blant annet er det beslutningsrelevante kostnader knyttet til låneopptak som vi vurderer at årsmøte bør behandle.

Forslag 1: Lån NOK 1.000.000 med individuell nedbetaling

Lån med individuell nedbetaling er et felleslån som krever administrasjonsavtale. Lånet tas opp av sameiet og fordeles på seksjonene. Etter at lånet er utbetalt vil det være mulig å innfri sin andel av felleslån.

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente



Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 600,- inkl mva og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette".

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Forslag 2: Felleslån NOK 1.000.000 uten individuell mulighet for nedbetaling:

Felleslån uten individuell nedbetaling krever ingen administrasjonsavtale. Lånet tas opp av sameiet og fordeles på seksjonene etter fordelingsnøkkel. Seksjonseier vil ikke gis anledning til å innfri sin andel av fellesgjelden ved utbetaling, under lånets løpetid og renter og avdrag vil løpe frem til lånet er innfridd.



Låneopptak	Seksjon	Brøk per seksjon	sameiel	fordelir	fordeling	felle	Formål
1 000 000	1	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	2	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	3	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	4	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	5	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	6	89	4519	0,020	19 695		Boligseksjon
	7	112	4519	0,025	24 784		Boligseksjon
	8	112	4519	0,025	24 784		Boligseksjon
	9	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	10	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	11	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	12	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	13	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	14	88	4519	0,019	19 473		Boligseksjon
	15	112	4519	0,025	24 784		Boligseksjon
	16	112	4519	0,025	24 784		Boligseksjon
	17	130	4519	0,029	28 767		Boligseksjon
	18	131	4519	0,029	28 989		Boligseksjon
	19	131	4519	0,029	28 989		Boligseksjon
	20	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	21	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	22	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	23	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	24	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	25	130	4519	0,029	28 767		Boligseksjon
	26	130	4519	0,029	28 767		Boligseksjon
	27	130	4519	0,029	28 767		Boligseksjon
	28	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	29	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	30	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	31	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	32	115	4519	0,025	25 448		Boligseksjon
	33	130	4519	0,029	28 767		Boligseksjon
	34	131	4519	0,029	28 989		Boligseksjon
	35	131	4519	0,029	28 989		Boligseksjon
	36	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	37	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	38	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	39	116	4519	0,026	25 669		Boligseksjon
	40	115	4519	0,025	25 448		Boligseksjon
	41	102	4519	0,023	22 571		Næringsseksjon
		4519	4519	1,000	1 000 000		



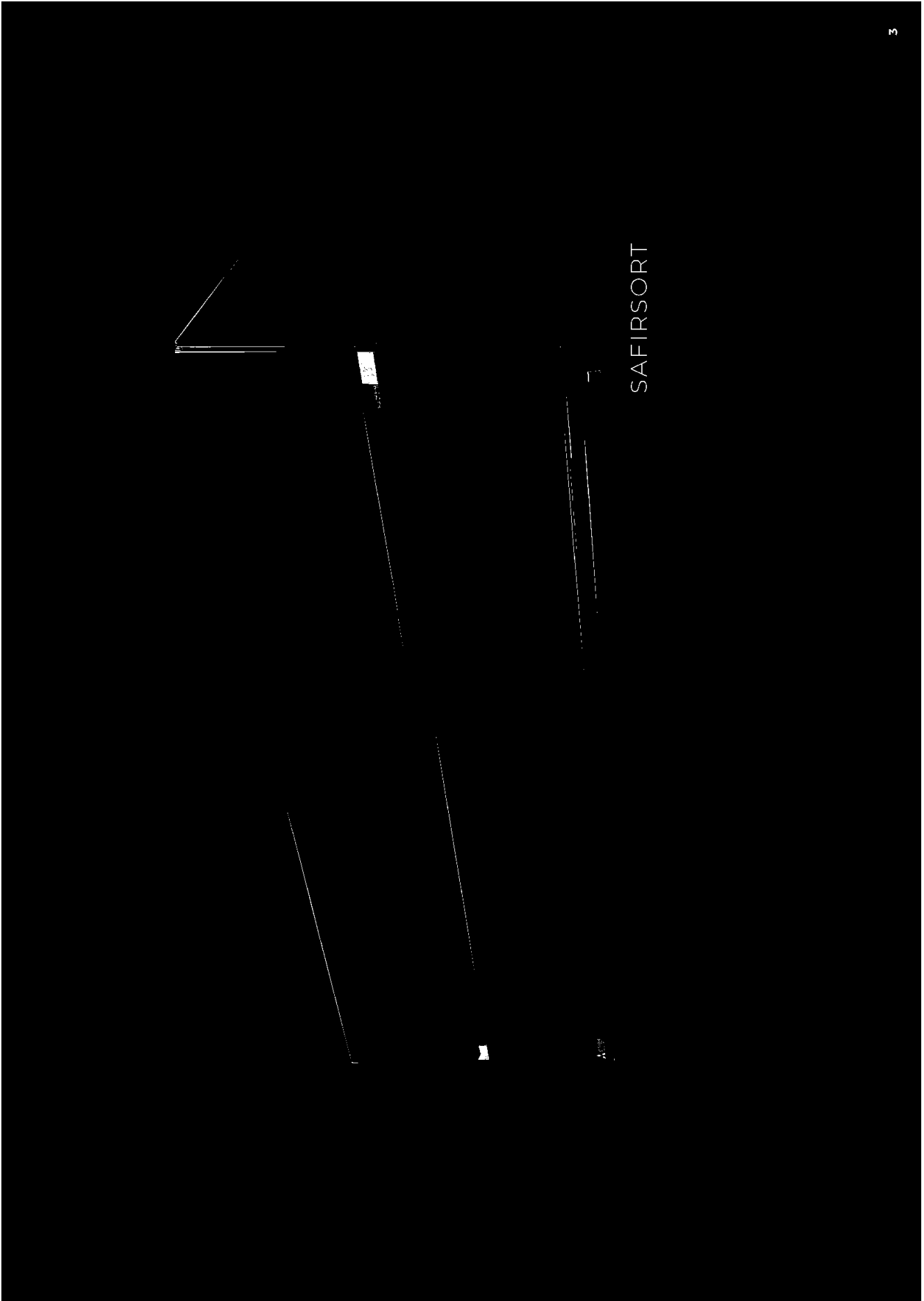
MITSUBISHI
ELECTRIC
V A R M E P U M P E R



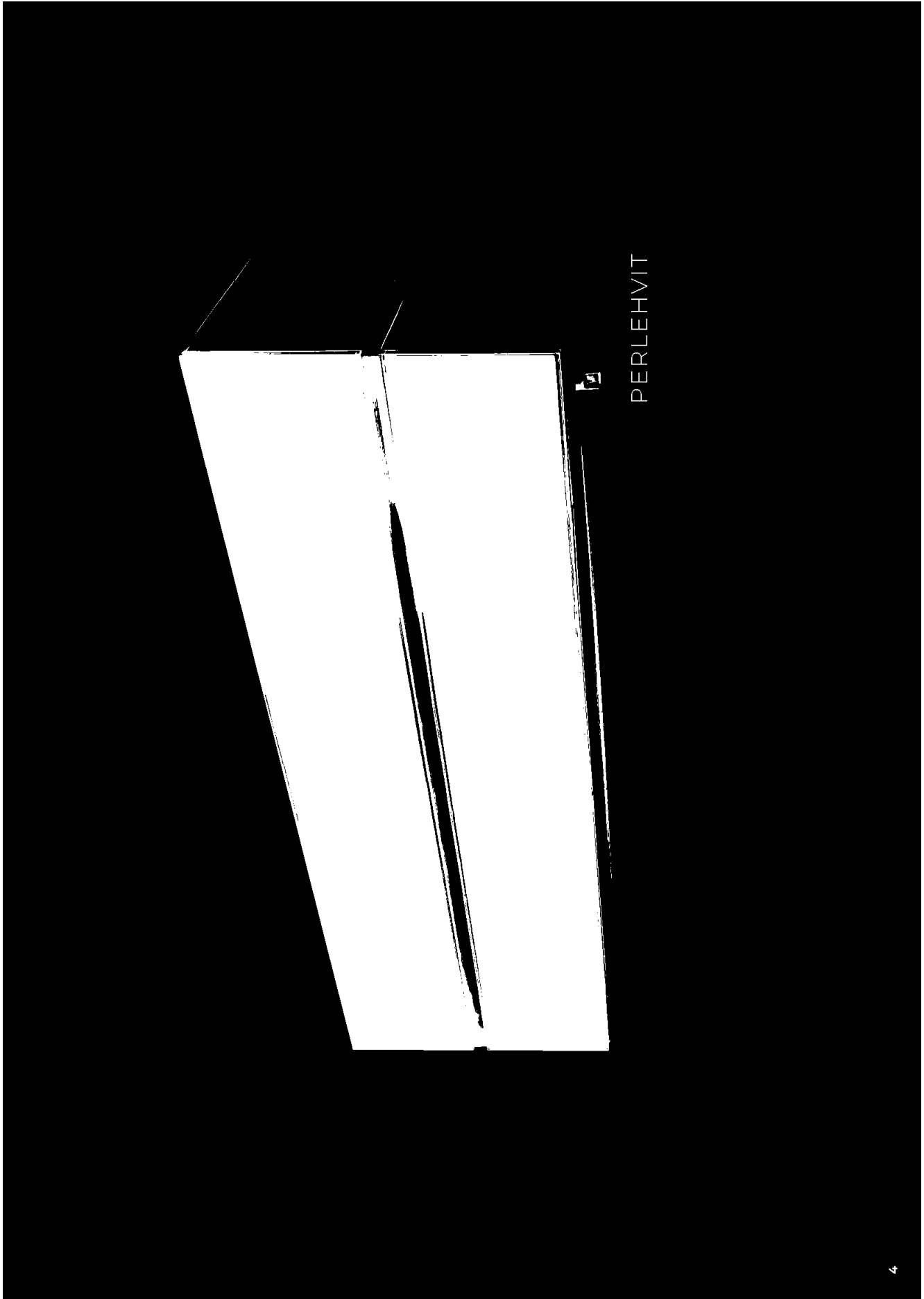


27 av 51

Vedlegg 3



SAFIRSORT

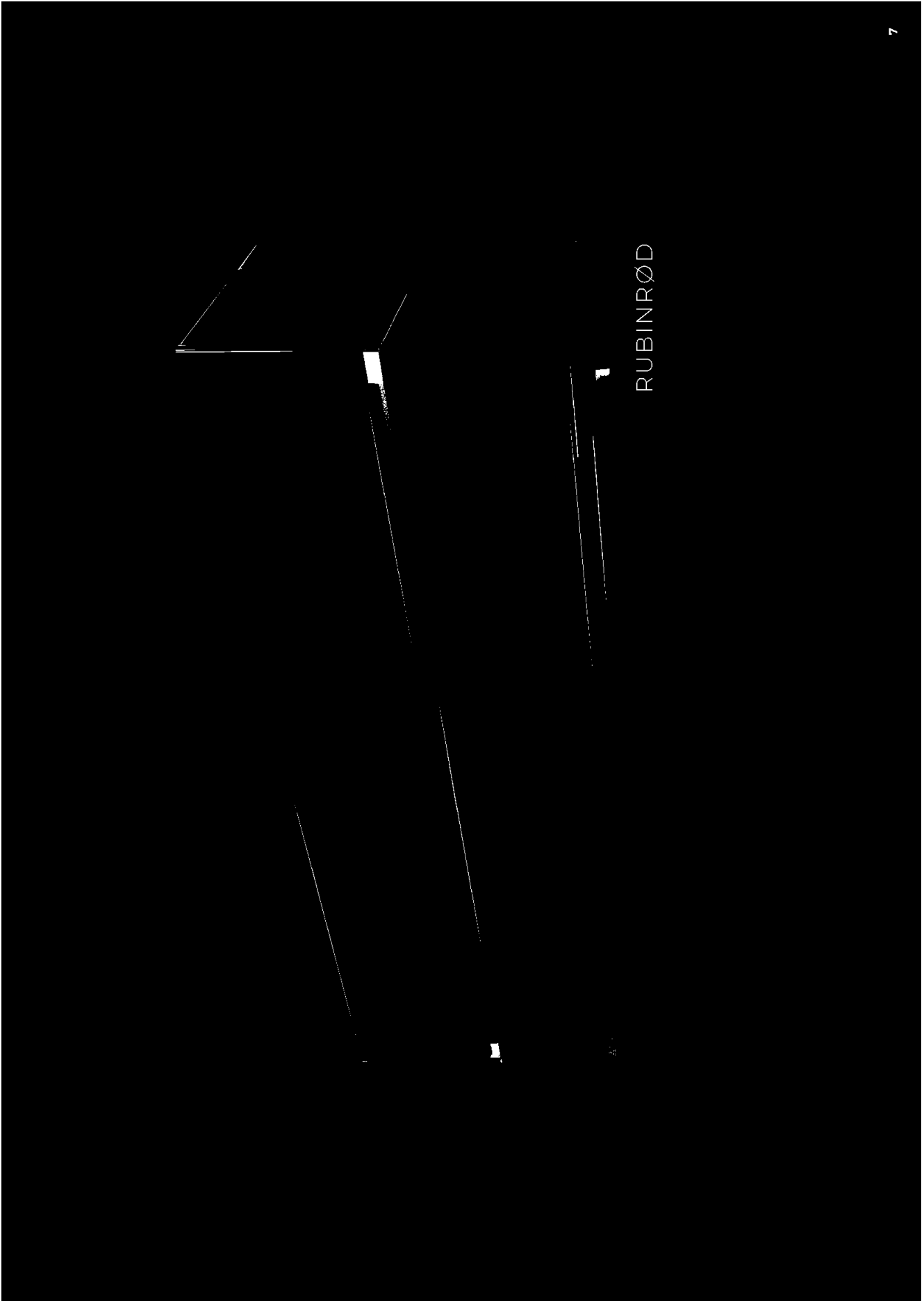




Id.pdf

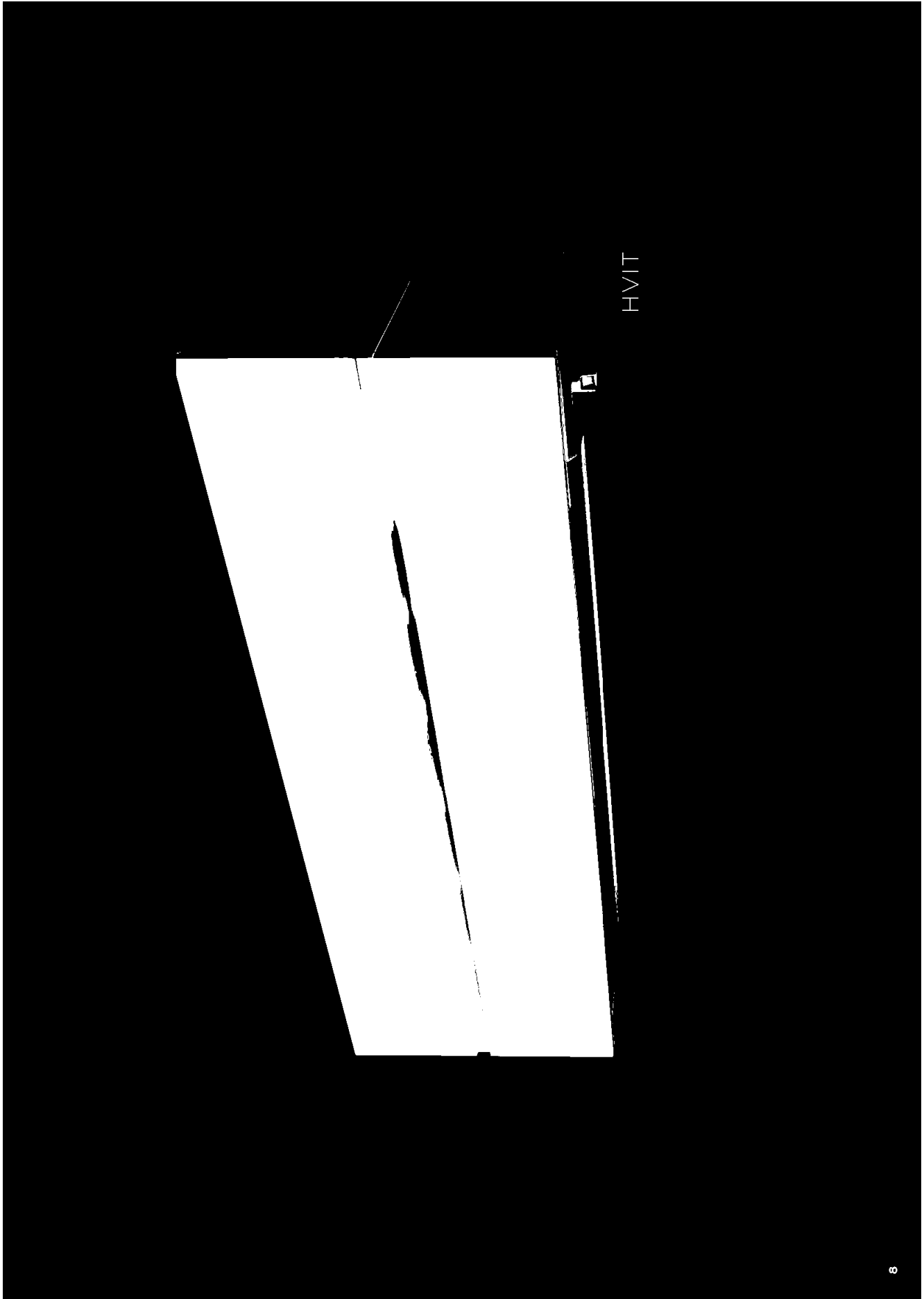
7072/

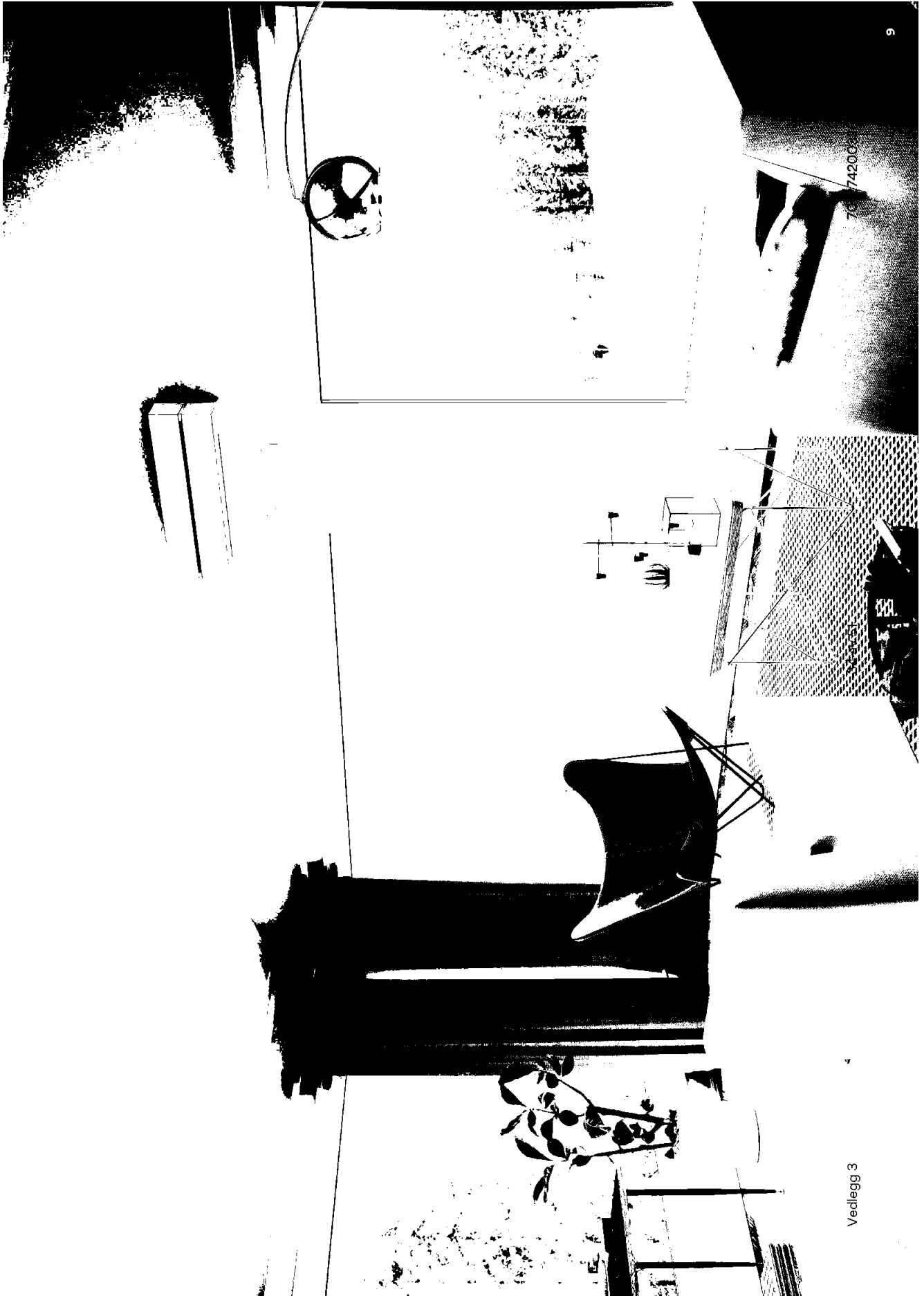




7

RUBINRØD

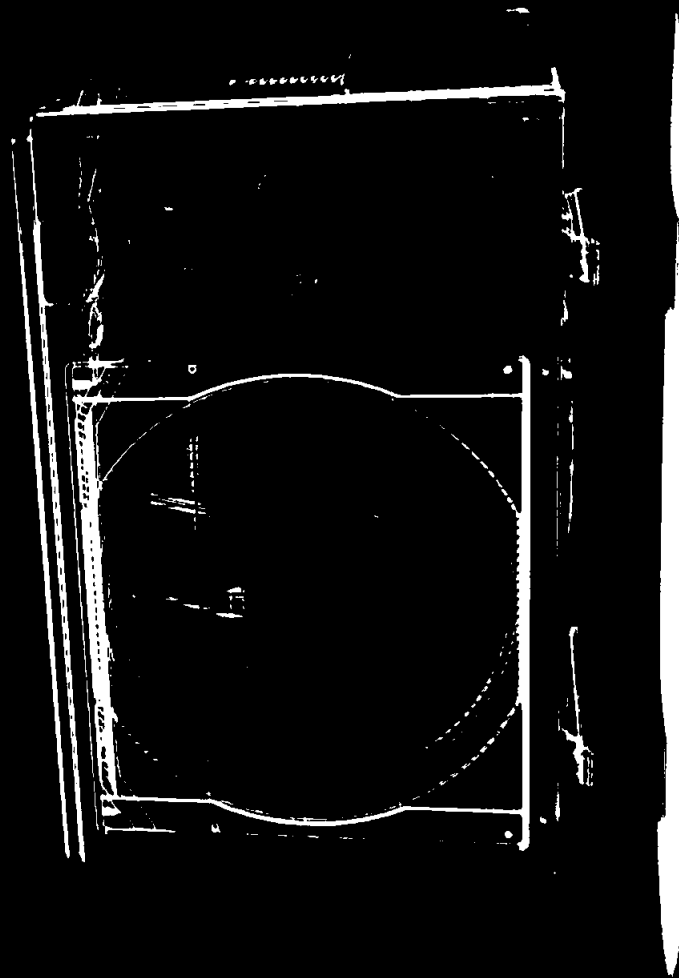




Vedlegg 3



KRAFTIG KOMPRESSOR



VARMEKAPASITET I TOPPKLASSE!

Kaiteki har en svært kraftfull og energioffektiv kompressor. Med Hyper Heating teknologi har den fabrikkgarantert varmekapasitet ned til -25°C og gir god og jevn varme på de kaldeste dagene. Kaiteki tåler ekstreme kuldeperioder og er testet helt ned til -35°C i et uavhengig laboratorium. Ved -25°C leverer Kaiteki 6600 hele 3100 W og en COP på 2, noe som tilsvarer varmen du får fra tre standard panelovner.

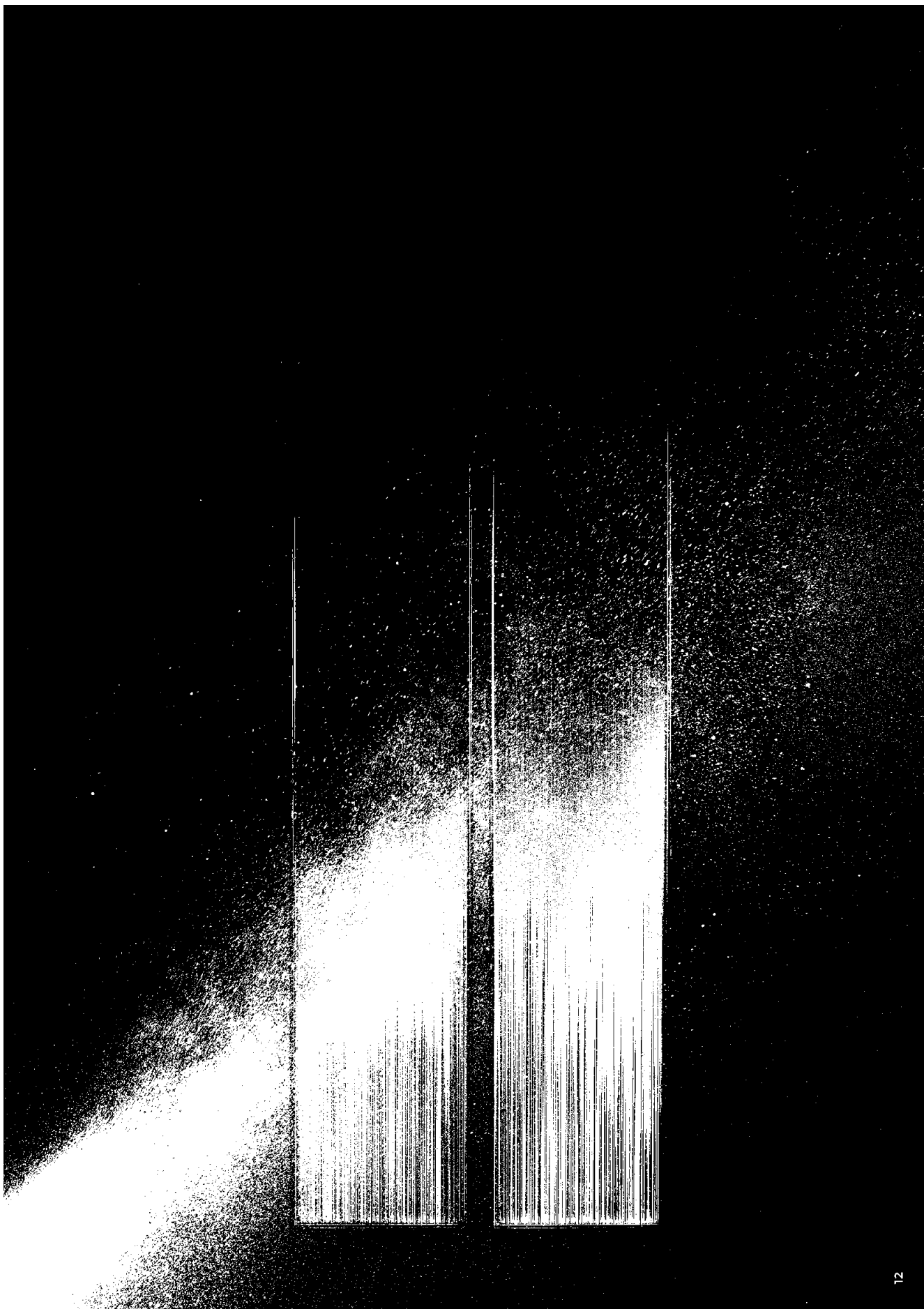
Kaiteki er også en suveren aircondition med SEER (gjennomsnittlig kjølefaktor) på 10,5. Dette gjør at kjølekomfort blir rimelig på varme sommerdager.

Kraftig kompressor!

Bedre effekt og ytelse
Testet til -35°C i uavhengig laboratorium
3100W ved -25°C (Kaiteki 6600)
2300W ved -25°C (Kaiteki 6300)
COP på 2 ved -25°C !
Energimerke A+++
Årsvarmefaktor (SCOP) på hele 5,2
Kuldemedie R32 – tar bedre vare på miljøet

HYPER HEATING

Hyper Heating teknologien gir ekstraordinær varmekapasitet og effektfaktor fra en egenutviklet og superstørk kompressor. Teknologien er produsert av Mitsubishi Electric for varmepumper som skal fungere i et iskaldt klima.





Fargene **Safir** Sort, **Rubin** Rød og **Perle** Hvit kommer med en helt unik overflatestruktur, dette skaper et helt spesielt spill av de varme og behagelige fargene.



TEKNOLOGIEN SOM GJØR KAITEKI MARKEDSLEDENDE

3D I-SEE SENSOR

Med unik 3D teknologi vil Kaiteki gi deg optimalisert komfort i ditt innemiljø. (Les mer på side 15)

DUAL BARRIER COATING

Et nytt belegg som sørger for en renere innedel, et enklere vedlikehold og en mer energieffektiv varmepumpe. (Les mer på side 16)

FILTERFUNKSJON PLASMA QUAD PLUS

Et unikt elektrostatisk og plasmabasert filter som holder ditt innemiljø fritt for luftbårne støvpartikler, bakterier, virus, mugg og allergener. (Les mer på side 17)

DOBLE LUFTSPJELD

Kaiteki har spjeldene plassert på undersiden og har kraftig kastelengde som styrer luftstrømmen både horisontalt og vertikalt uavhengige av hverandre for optimal varmefordeling. (Les mer på side 18)

WIFI – kontroll og frihet 24/7

Kaitekis integrerte WiFi kobles opp mot ditt nettverk ved montering. Via netteser eller MeCloud-app har du kontroll over ditt innemiljø, uansett hvor du befinner deg. (Les mer på side 20)

UKETIMER

Inntil 4 ulike innstillinger pr. døgn. Tilpass temperaturen etter behov, f.eks. morgen, dagtid, kveld og natt. Gir maksimal komfort og sparer energi.

VARMESPREDERFUNKSJON

Når Kaiteki oppnår ønsket innetemperatur stopper utedelen å produsere varme, mens viften i innedelen fortsetter å jobbe for å fordele varmen jevnt i boligen. Funksjonen vil også slå inn og bedre luftsirkulasjonen vesentlig dersom temperaturen stiger fra andre varmekilder, som f.eks. fra peis eller øvn.

NATTMODUS (Night Mode)

Med et enkelt tastetrykk på fjernkontrollen senkes lyden fra utedelen med 3dB(A), noe som tilsvarer en reduksjon på hele 50% av den lyden vi klare å oppfatte. Lysstyrken på innedelens driftsindikatorlampe blir dimmet og pipelyden deaktiveres.

DRIFTSLÅS (Mode Lock)

Med Mode Lock kan du låse varmepumpen i ønsket driftsmodus, f.eks. varme- eller kjøledrift. Brukere kan fortsett slå den av og på, justere gradene, viftehastighet og retning på luftstrømmene. Dette er en spesielt egnet funksjon på steder der man ønsker å sikre at varmepumpen f.eks. kun går i varmedrift.

VEDLIKEHOLDSVARME (I-Save)

Velig trinnløst fra: -10°C til -31°C. Denne funksjonen sikrer et stabilt innemiljø og besparelse! Om du eksempelvis er på reise, har varmepumpe på hytta eller steder du ikke oppholder deg til daglig, kan du med fordel aktivere ønsket vedlikeholdsvarme.



STILLEGÅENDE




VARMESPREDER-FUNKSJON



3D-teknologi

Med unik 3D-teknologi kan Kaiteki stilles inn slik at den automatisk styrer og optimaliserer komforten i ditt innemiljø. Sensoren registrerer og memorerer rommets utforming og hvor du oftest oppholder deg, slik at luftstrømmen styres optimalt – fra eller mot deg. Maskinen kan også justere temperatur etter tilstedeværelse og fravær med spåremodus eller automatisk AV-funksjon når rommet forlates.



3D I-SEE SENSOR





FOKUS PÅ
INNEKLIMA





Beskyttelse:

DUAL BARRIER COATING

En skitten innedel forringer varmepumpens energieffektivitet og ditt inneklima! For å løse dette er Kaiteki utstyrt med beskyttelsesbelegget Dual Barrier Coating. Belegget beskytter maskinens innedel slik at skitt og søv ikke fester seg. Dette forenkler vedlikeholdet, gir deg et renere inneklima og sikrer en konstant ytelse og effektivitet over tid!

Belegget gir deg:

- Enklere vedlikehold
- Bedre komfort og rent inneklima
- Konstant ytelse og effektivitet
- Bedre besparelse

Filter:

PLASMA QUAD PLUS

Kaiteki har filterfunksjoner i toppklasse. Vi har oppgradert vårt elektrostatiske filtersystem, Plasma Quad Plus. Filteret holder ditt innemiljø fritt for luftbårne støvpartikler, bakterier, virus, mugg, allergener og mikroskopiske partikler under 2,5 mikrometer! Dette er mikropartikler mindre enn 4% av bredden til et hårstrå. Kaiteki sikrer med dette et renere inneklima og økt komfort for alle i rommet.

Filterfunksjon gir deg:

- Rent inneklima
- Høy komfort



DOBLE LUFTSPJELD

Plassert på undersiden. Luftspjeldene styrer luftstrømmene både horisontalt og vertikalt uavhengig av hverandre. Med dette dekker Kaiteki flere behov der en varmepumpe ikke har kunnet levere optimal spredning av varme og kjøling tidligere. Rom eller trapper og etasjeskiller som krever tilpasset spredning av luftstrømmen for optimal ytelse, er ingen hindring med Kaiteki.

Doble luftspjeld gir deg:

- Maksimal komfort
- Økt kaskelengde
- Penere design
- Enda bedre motor/bevegelse
- Optimal trappesfunksjon
- Både horisontal og vertikal luftstrøm, uavhengig av hverandre
- Bedre fordeling av luft, uavhengig av romløsning



EKSTREMT
LAVT LYDNIVÅ!
– Fra 19dB(A)

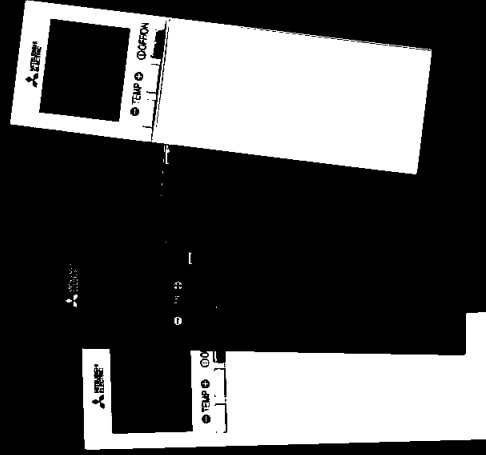
INTEGRERT WIFI

Kontroll og frihet 24/7

Med din stilrene Kaiteki følger et integrert WiFi-system!

Med WiFi kan du utnytte din Kaiteki varmepumpe fullt ut, komfortabelt og enkelt!

Mitsubishi Electrics skybaserte løsning MelCloud, gir deg mulighet til å styre ditt innemiljø uavhengig av hvor du befinner deg så lenge du er koblet opp mot et nettverk. Via vår MelCloud-app eller nettleser kan du f.eks justere vedlikeholdsvarmen på hytta, øke varmen i stua før du står opp, eller kjøle ned huset til du kommer hjem.



Fjernkontrollen leveres i samme utførelse som innvedelen.



TEKNISKE DATA

Alle modeller har:

- Varmestav i bunnpanne (behovsstyrt)
- Inverter kompressor
- Spesialutviklet software for nordiske forhold
- 1 fas 230V, 50HZ

	KAITEKI 6300	KAITEKI 6600	KAITEKI 8700
Varmefunksjon (kW)			
Kapasitet ved +7°C (min-maks)	0,8-6,3	0,9-6,6	1,8-8,7
Nominell kapasitet ved +7°C	3,2	4,0	6,0
Effektforbruk nominell	0,60	0,82	1,48
Fabrikkgarantert varmekapasitet ved -15°C	3,2	4,0	6,0
Kjølefunksjon (kW)			
Kapasitet (min-maks)	0,8-3,5	0,8-4,0	1,4-5,8
Kapasitet nominell ved +35°C	2,5	3,5	5,0
Effektforbruk nominell	0,485	0,82	1,38
Tekniske data			
SCOP	5,2	5,1	4,6
Energimerke varmedrift	A+++	A+++	A++
SEER	10,5	9,4	7,6
Energimerke kjøledrift	A+++	A+++	A++
Fabrikkgarantert varmekapasitet	-25°C	-25°C	-25°C
Inndel teknisk data			
Lydnivå SPL - dB(A)*	19-24-29-36-45	19-24-29-36-45	25-29-34-39-47
Luftmengde i m ³ /min (Lav-Super)	4,0-14,4	4,3-13,7	5,4-15,7
Dimensjoner i mm (HxBxD)	307x890x233	307x890x233	307x890x233
Fargevalg	Alle farger	Alle farger	Alle farger
Utedel teknisk data			
Lydnivå SPL - dB(A)*	49	50	54
Sikring	10A	16A	16A
Dimensjoner i mm (HxBxD)	550x800x285	550x800x285	800x840x330
Kjølemedie / CO ₂ -ekvivalent (tonn) / Kjølemediefylling (kg)	R32 / 0,570 / 0,85	R32 / 0,570 / 0,85	R32 / 0,980 / 1,45

Vedlegg 3

47 av 51

Alle data i tabellen er ved +7°C ute og +20°C inne om ikke annet er oppgitt. *SPL = Sound Pressure Level
7072742003253_bld.pdf

Bispielua Sameie - Jordstjerneveien og Bispieluelia

Altan og Veranda

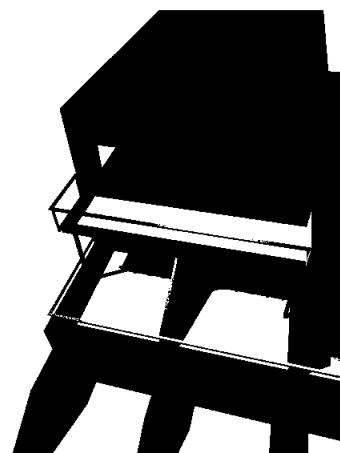
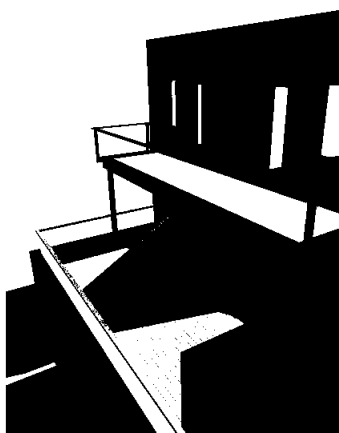
Vi i Jordstjerneveien 1G og 1H ønsker å fremme forslag om at det tas opp i Årsmøtet, 16 Mars 2023, at det skal bli mulig for beboere å bygge en begrenset Altan/Veranda der det i dag er mulig innenfor eksisterende bygningsmatrikkel. Altanen/Veranda kan ikke være større en de minste eksisterende altanene på eksisterende bygg (ca 8kvm). En hver altan må også godkjennes av Plan og Byggingsetaten (PBE), og Oslo kommune. Stilen som det kan bygges i må være tilsvarende det eksisterende bygget og i tilnærmet like materialer.

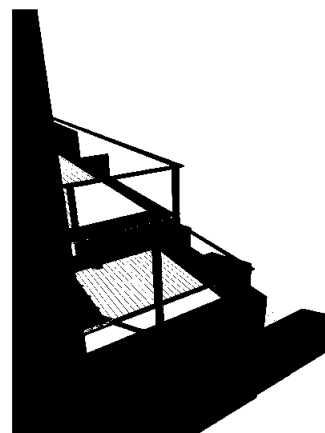
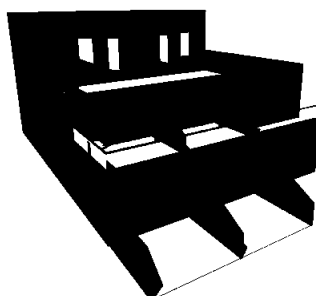
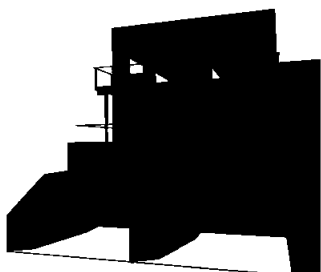
- Arbeidet må utføres av godkjent entrepenør/snekkerselskap slik at de eksisterende byggeforeskrifter overholdes.
- Arbeidet som utføres må gjøres i en tidsbegrenset periode.
- Det vil avklares med boligsameiets forsikringsselskap hvordan dette påvirker den eksisterende forsikringen før en hver byggeprosess startes.

Under følger 3D tegninger av hvordan vi ser for oss at dette kan gjøres på byggene som har adresse Jordstjerneveien 1G, 1H, 3G og 3H. Vi tenker at forslaget også vil kunne gjelde de større rekkehusene på 133 kvm og da med veranda ut fra kjøkken i andre etasje.

Spørsmål kan sendes på mail:

markustveito@gmail.com og steffen.Aas@outlook.com





Med vennlig hilsen,

Markus og Karen i Jordstjerneveien 1G

Steffen og Beate i Jordstjerneveien 1H



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

Selskapsnummer: 7876 **Selskapsnavn:** Sameiet Bispelua 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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