



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 733 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 381 234	10 582 538
Sum inntekter		6 381 234	10 582 538
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	112 302
Annen driftskostnad		2 496 416	2 159 473
Sum kostnader		2 616 221	2 271 775
Driftsresultat		3 765 013	8 310 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		727	522
Sum finansinntekter		727	522
Annen finanskostnad		771 287	1 019 674
Sum finanskostnader		771 287	1 019 674
Netto finans		-770 560	-1 019 152
Ordinært resultat før skattekostnad		2 994 453	7 291 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 994 453	7 291 611
Årsresultat		2 994 453	7 291 611
Totalresultat		2 994 453	7 291 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 994 453	7 291 611
Sum overføringer og disponeringer		2 994 453	7 291 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		199 086 000	199 086 000
Sum varige driftsmidler		199 086 000	199 086 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		199 086 000	199 086 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 203	3 940
Sum fordringer		5 203	3 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 360 104	1 164 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 360 104	1 164 839
Sum omløpsmidler		1 365 308	1 168 779
SUM EIENDELER		200 451 308	200 254 779

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		320 000	320 000
Sum innskutt egenkapital		320 000	320 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 927 672	90 933 220
Sum opptjent egenkapital		93 927 672	90 933 220
Sum egenkapital		94 247 672	91 253 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 244 393	49 234 354
Øvrig langsiktig gjeld		59 725 800	59 725 800
Sum annen langsiktig gjeld		105 970 193	108 960 154
Sum langsiktig gjeld		105 970 193	108 960 154
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 637	4 251
Leverandørgjeld		149 560	37 018
Annen kortsiktig gjeld		79 245	136
Sum kortsiktig gjeld		233 442	41 405
Sum gjeld		106 203 635	109 001 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 451 308	200 254 779



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261686

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 733 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 913 733 215
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 381 234	10 582 538
Sum inntekter		6 381 234	10 582 538
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	112 302
Annen driftskostnad		2 496 416	2 159 473
Sum kostnader		2 616 221	2 271 775
Driftsresultat		3 765 013	8 310 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		727	522
Sum finansinntekter		727	522
Annen finanskostnad		771 287	1 019 674
Sum finanskostnader		771 287	1 019 674
Netto finans		-770 560	-1 019 152
Ordinært resultat før skattekostnad		2 994 453	7 291 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 994 453	7 291 611
Årsresultat		2 994 453	7 291 611
Totalresultat		2 994 453	7 291 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 994 453	7 291 611
Sum overføringer og disponeringer		2 994 453	7 291 611



Sum opptjent egenkapital	93 927 672	90 933 220
Sum egenkapital	94 247 672	91 253 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 244 393	49 234 354
Øvrig langsiktig gjeld	59 725 800	59 725 800
Sum annen langsiktig gjeld	105 970 193	108 960 154
Sum langsiktig gjeld	105 970 193	108 960 154
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 637	4 251
Leverandørgjeld	149 560	37 018
Annen kortsiktig gjeld	79 245	136
Sum kortsiktig gjeld	233 442	41 405
Sum gjeld	106 203 635	109 001 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	200 451 308	200 254 779



Organisasjonsnr: 913 733 215
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bellevuehagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 26. april 2022

Selskapsnummer: 3686







Velkommen til årsmøte i Bellevuehagen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 08:00 og lukker 26. april kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3686>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Leveres i i borettslagets felles postkasse Riverside 4 innen fristen.

.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Bellevuehagen Borettslag





Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det foreslås at Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder/administrator.

Forslag til vedtak

Som møteleder velges Roar Andersen

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Ingrid Aarstad og Cato Holm.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner velges Ingrid Aarstad og Cato Holm.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3686-Årsrapport-regnskap, styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108.000,-, som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 108.000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har levert innstilling, som vedlegges.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birgitte Graff
Innstilling fra valgkomiteen.
- Regine Ørebech
Innstilling fra valgkomiteen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Aronsen
Innstilling fra valgkomiteen.
- Tormod Kjørvik
Innstilling fra valgkomiteen.

Vedlegg

1. 3686-Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styreleder foreslås som delegat. Ingen vara. (valgkomiteen hadde ingen innstilling til delegater.)

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Pål Tande Pedersen



Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Henning Laache Axelsen
Innstilling fra valgkomiteen.
- Hilde Elsebutangen
Innstilling fra valgkomiteen.
- Jon Tindlund
Innstilling fra valgkomiteen.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Tande Pedersen	Riverside 8
Nestleder	Olaf Bekkevold	Riverside 4
Styremedlem	Unni Synnøve Laache Axelsen	Riverside 6
Styremedlem	Birgitte Graff	Riverside 8
Styremedlem	Bente Evadatter (egenfratrede august 2021)	Riverside 4
Varamedlem	Regine Ørebech	Riverside 8
Varamedlem	Jørgen Herlov Langgård	Riverside 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Dalen	Riverside 6

Varadelegert

Valgkomiteen

Henning Laache Axelsen	Riverside 6
Hilde Elsebutangen	Riverside 6
Jon Tindlund	Riverside 4

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

Generelle opplysninger om Bellevuehagen Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Bellevuehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913733215, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Riverside 4
Riverside 6
Riverside 8

Gårds- og bruksnummer:
300 1590

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bellevuehagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter med unntak av et opphold midt på sommeren.

Når det har vært påkrevet har styret holdt kontakt gjennom e-post og telefonsamtaler.

Bente Evadatter valgte tidlig i perioden å trekke seg fra styret.

Varamedlem Regine Ørebech har valgt å benytte muligheten til å delta i styremøtene, noe styret setter stor pris på.

Temaer på styremøtene har i hovedsak vært av driftsmessig karakter. Men en krevende gjenganger har det allikevel vært: Veirettssaken mot Bellevue 4 (B4) og dialogen med utbygger selskapet Bellevue Utvikling (BU).

I en dom fra Viken Jordskifterett fikk B4 medhold i at de har rett til innkjøring over borettslagets eiendom. Retten fant det tilstrekkelig dokumentert at det har foreligget en avtale om dette mellom BU og B4. Styret har konfronterte BU om dette og hevdet at BU har unnlatt å overholde sin informasjonsplikt om denne heftelsen da borettslaget første styre overtok borettslaget fra utbygger høsten 2014.

Hadde borettslaget visst om dette forhold ville det ikke gått til sak mot B4, noe som har påført borettslaget betydelige advokatutgifter. Noen av disse utgiftene har blitt dekket av vår forsikring, men ikke alle. Som følge av dommen i jordskifteretten ble borettslaget dømt til å betale motpartens saksomkostninger samt rettsgebyr. Sammen med de advokatutgiftene som ikke ble dekket av forsikringen beløper dette seg til sammen til om lag kr 260.000. Vi har krevet at BU må dekke disse utgiftene fordi de ikke har overholdt sin informasjonsplikt om avtale om veirett til B4. Etter lengre tids dialog med BU har de nå gått med på dette. De har i tillegg gått med på å overdra to usolgte parkeringsplasser i garasjen til borettslaget – vederlagsfritt. Styret tolker dette som en innrømmelse av at BU har forsømt seg med hensyn til informasjonsplikten. Borettslaget vil altså bli tilført kr. 260.000 i tillegg til de to nevnte parkeringsplasser, til en stipulert verdi av kr. 300.000 dersom de blir solgt.

For styret gjenstår det nå å forsøke å få i stand en bruksavtale med B4, som skal regulere betingelse for hvordan veiretten kan utøves på en fornuftig måte.

Økonomi

Regnskapet viser et overskudd på kr 2.994.453, som har gått til styrking av borettslagets egenkapital. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

Drift og vedlikehold

Borettslaget har nå færre tjenesteleverandører enn tidligere, og styret vurderer at dette fungerer tilfredsstillende. Bravida AS tar hånd om alle tekniske installasjoner, så som elektrisitet, sprinkler- og brannvarslingsanlegg, ventilasjon og callinganlegg. Ren Bolig AS tar seg av vask og diverse vedlikehold, inklusive gressklipping og snømåking.

Borettslaget er nå inne i sitt åttende driftsår, og har hittil vært forskånet for store ekstraordinære reparasjoner eller påkostninger. Men vi opplever behov for økt service og tilsyn av ventilasjonsanlegg og sprinkler- og brannvarslingssystemer. Det er derfor viktig at borettslaget sørger for å bygge en økonomisk buffer for å imøtekomme disse behovene.

Fellesutgifter

På grunn av behov for bygging av en økonomisk buffer og at diverse tjenester borettslaget kjøper eksternt stiger i pris i 2022, har styret funnet det nødvendig å øke fellesutgiftene med 3,5 % fra 01.01.2022. Vi er også urolige for den senere tids kraftige økning i energiprisene.

Arrangementer

Etter lengre tids opphold på grunn av covid er det avholdt en grillfest i atriet. Første søndag i advent var det julegrantenning.

Vi forsøkte å avholde en dugnad i atriet på høsten, men den kan ikke sies å være spesielt vellykket. Ugunstig ukedag, ugunstig klokkeslett og dårlig vær får ta skylden. Vi vil legge opp til to dugnader i 2022. En like før 17. mai og en på høsten. Styret vil bestrebe seg på bedre planlegging av disse dugnadene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3.770.524,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, som består av utleie noderom, ladestrøm og rettshjelp.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.616.221,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring og saksomkostninger dom.

Resultat

Årets resultat på kr 2.994.453,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2.610.710,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 383.743,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1.131.866,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med vesentlig økede energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Bellevuehagen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.
OBOS Boligkreditt AS opprinnelig lånebeløp kr 119.451.600,-, har flytende rente, avdragsfrihet til 2024, og en total løpetid på 40 år.
OBOS Boligkreditt AS opprinnelig lånebeløp 19.908.600,-, har flytende rente og en total løpetid på 10 år.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bellevuehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bellevuehagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

3686-Årsrapport-regnskap, styreverrommet.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bellevuehagen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 15. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 127 374	691 321	1 127 374	1 131 865
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 994 453	7 291 611	573 000	511 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-379 251	-419 410	-408 000	-379 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 610 710	-6 436 149	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 492	436 052	165 000	132 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 131 866	1 127 374	1 292 374	1 263 965
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 365 308	1 168 779		
Kortsiktig gjeld		-233 442	-41 405		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 131 866	1 127 374		

**BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 150 538	1 439 084	1 186 488	1 128 396
Innkrevde felleskostnader	2	2 544 492	2 544 492	2 544 512	2 628 604
Andre inntekter	3	75 494	162 813	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 770 524	4 146 389	3 751 000	3 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-10 302	-14 800	-15 300
Styrehonorar	5	-105 000	-102 000	-105 000	-108 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-4 900	-5 000
Forretningsførerhonorar		-111 475	-108 495	-111 500	-114 300
Konsulenthonorar	7	-87 828	-123 245	-61 000	-50 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-344 381	-336 924	-431 000	-406 000
Forsikringer		-134 080	-129 816	-136 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-785 997	-784 532	-794 000	-794 000
Energi/fyring	10	-328 218	-128 307	-200 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 220	-236 074	-240 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-453 542	-294 528	-291 000	-245 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 616 221	-2 271 775	-2 402 000	-2 421 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 154 303	1 874 615	1 349 000	1 355 100
Innbetalt andel fellesgjeld		2 610 710	6 436 149	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 765 013	8 310 764	1 349 000	1 355 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	727	522	0	0
Finanskostnader	13	-771 287	-1 019 674	-776 000	-844 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-770 560	-1 019 152	-776 000	-844 000
ÅRSRESULTAT		2 994 453	7 291 611	573 000	511 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 994 453	7 291 611		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	188 486 000	188 486 000
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		199 086 000	199 086 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	5 203	3 940
Driftskonto OBOS-banken		859 377	1 164 839
Sparekonto OBOS-banken		500 727	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 365 308	1 168 779
SUM EIENDELER		200 451 308	200 254 779
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 5000		320 000	320 000
Annen egenkapital	16	93 927 672	90 933 220
SUM EGENKAPITAL		94 247 672	91 253 220
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	46 244 393	49 234 354
Borettsinnskudd	18	59 725 800	59 725 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 970 193	108 960 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 560	37 018
Påløpte renter		4 637	4 251
Annen kortsiktig gjeld	19	79 245	136
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 442	41 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 451 308	200 254 779
Pantstillelse	20	199 086 000	199 086 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 14.03.2022
Styret i Bellevuehagen Borettslag

Pål Tande Pedersen /s/ Unni Synnøve Laache Axelsen /s/

Olaf Bekkevold /s/ Birgitte Graff /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 414 892
Garasje	129 600
Kapitalkost. lån 2	401 143
Kapitalkostnader på IN-lån	739 622
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 832
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-59
Overført til kapitalkostnader	-1 150 538
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 544 492

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	20 000
Retts hjelp	43 388
Stripe - ladestrøm	12 106
SUM ANDRE INNTEKTER	75 494

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 2020/2021, og er på kr 105 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-61 547
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 281
SUM KONSULENTHONORAR	-87 828

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 631
Drift/vedlikehold VVS	-5 923
Drift/vedlikehold elektro	-90 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 923
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 014
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 683
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 647
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 734
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-344 381

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-376 406
Kommunale avgifter	-409 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-785 997

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-190 209
Fjernvarme	-138 009
SUM ENERGI / FYRING	-328 218

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

Lyspærer og sikringer	-3 274
Vaktmestertjenester	-132 765
Renhold ved firmaer	-82 965
Snørydding	-7 500
Andre fremmede tjenester	-200 912
Trykksaker	-2 281
Andre kontorkostnader	-19 597
Porto	-1 296
Bankgebyr	-2 499
Velferdskostnader	-453
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-453 542

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	727
SUM FINANSINNTEKTER	727

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-749 454
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 833
SUM FINANSKOSTNADER	-771 287

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	188 486 000
SUM BYGNINGER	188 486 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.300/bnr.1590

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 828
Stripe - ladestrøm desember	1 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 203

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 815 862
Egenkapital fra IN tidligere år	87 163 545
Egenkapital fra IN 2021	2 610 710
Reduksjon EK fra IN	-11 662 445
SUM ANNEN EGENKAPITAL	93 927 672

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-119 451 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	71 815 515	
Nedbetalt i år, IN	2 484 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-45 152 085

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-19 908 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 962 301	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	379 251	
Nedbetalt tidligere, IN	15 348 030	
Nedbetalt i år, IN	126 710	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-1 092 308
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 244 393

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS Boligkreditt

Første avdrag er 30/11-2024 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024

1010	500
3015	700
2005	750
1011	950
2011, 3014	1 050
2010	1 150
3001	1 200
1002	1 250
2012	1 400
3007	1 550
2014	1 700
3010	2 050
2007	2 250
2017, 4005	2 400
2002	2 850
1013	2 900
3002, 3013	3 000
4014	3 150
1007, 4010	3 200
1003, 3012	3 300
1014	3 550
2003, 3008	3 600
1005	3 700
3003	3 750
2006	3 850
4006	3 900
4002	4 200
4015	4 250
4001	5 000



5 450

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2014	-59 725 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-59 725 800

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader :	
BKK Varme desember	-30 850
BKK Varme desember	-11 615
Entelios strøm desember	-32 819
Fredrikstad kommune, Avregning. 2021	-3 960
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-79 245

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	59 725 800
Pantelån	46 244 393
Beregnete IN-forpliktelser	78 111 810
TOTALT	184 082 003

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	188 486 000
Tomt	10 600 000
TOTALT	199 086 000



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589871. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02. og 31.08.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Birgitte Graff Riverside 8

Regine Ørebech Riverside 8

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Pål Tande Pedersen	Riverside 8
Nestleder	Olaf Bekkevold	Riverside 4
Styremedlem	Unni Synnøve Laache Axelsen	Riverside 6

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Tormod Kjørvik Riverside 4

2. Lene Aronsen Riverside 4

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jon Tindlund Riverside 4

Henning Laache Axelsen Riverside 6

Hilde Elsebutangen Riverside 6

I valgkomiteen for Bellevuehagen Borettslag, 25.02.2022

Henning Laache Axelsen /s/

Hilde Elsebutangen /s/

Jon Tindlund /s/





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.22

Selskapsnummer: 3686 **Selskapsnavn:** Bellevuehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Som møteleder velges Roar Andersen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Som protokollvitner velges Ingrid Aarstad og Cato Holm.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 108.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Birgitte Graff
 Regine Ørebech

Varamedlem (2 skal velges)

- Lene Aronsen
 Tormod Kjørvik

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Pål Tande Pedersen

Sak 8 Valg av valgkomite

Medlem (3 skal velges)

- Henning Laache Axelsen
 Hilde Elsebutangen
 Jon Tindlund

Leveres i i borettslagets felles postkasse Riverside 4 innen fristen.

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.