



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990187878

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 272 557	5 089 044
Sum inntekter		5 272 557	5 089 044
Kostnader			
Lønnskostnad		285 453	285 250
Annen driftskostnad		6 017 921	4 471 379
Sum kostnader		6 303 374	4 756 629
Driftsresultat		-1 030 817	332 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 170	189 114
Sum finansinntekter		112 170	189 114
Annen finanskostnad		613 346	551 176
Sum finanskostnader		613 346	551 176
Netto finans		-501 176	-362 062
Resultat før skattekostnad		-1 531 993	-29 647
Årsresultat		-1 531 993	-29 647
Totalresultat		-1 531 993	-29 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 531 993	-29 647
Sum overføringer og disponeringer		-1 531 993	-29 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 037	16 199
Andre fordringer		164 602	185 846
Sum fordringer		194 639	202 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 480	2 751 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 480	2 751 240
Sum omløpsmidler		1 263 119	2 953 284
SUM EIENDELER		1 263 119	2 953 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 644 960	6 112 968
Sum opptjent egenkapital		-7 644 960	-6 112 968
Sum egenkapital		-7 644 960	-6 112 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 370 948	8 657 032
Sum annen langsiktig gjeld		8 370 948	8 657 032
Sum langsiktig gjeld		8 370 948	8 657 032
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 293	75 748
Leverandørgjeld		437 820	274 310
Annen kortsiktig gjeld		96 019	59 162
Sum kortsiktig gjeld		537 132	409 220
Sum gjeld		8 908 080	9 066 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 263 119	2 953 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450787

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 272 557	5 089 044
Sum inntekter		5 272 557	5 089 044
Kostnader			
Lønnskostnad		285 453	285 250
Annen driftskostnad		6 017 921	4 471 379
Sum kostnader		6 303 374	4 756 629
Driftsresultat		-1 030 817	332 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112 170	189 114
Sum finansinntekter		112 170	189 114
Annen finanskostnad		613 346	551 176
Sum finanskostnader		613 346	551 176
Netto finans		-501 176	-362 062
Resultat før skattekostnad		-1 531 993	-29 647
Årsresultat		-1 531 993	-29 647
Totalresultat		-1 531 993	-29 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 531 993	-29 647
Sum overføringer og disponeringer		-1 531 993	-29 647



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 037	16 199
Andre fordringer		164 602	185 846
Sum fordringer		194 639	202 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 480	2 751 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 480	2 751 240
Sum omløpsmidler		1 263 119	2 953 284
SUM EIENDELER		1 263 119	2 953 284
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 644 960	6 112 968
Sum opptjent egenkapital		-7 644 960	-6 112 968



Sum egenkapital	-7 644 960	-6 112 968
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 370 948	8 657 032
Sum annen langsiktig gjeld	8 370 948	8 657 032
Sum langsiktig gjeld	8 370 948	8 657 032
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 293	75 748
Leverandørgjeld	437 820	274 310
Annen kortsiktig gjeld	96 019	59 162
Sum kortsiktig gjeld	537 132	409 220
Sum gjeld	8 908 080	9 066 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 263 119	2 953 284



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5830

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

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 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5830>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Merk! De som har reservert seg mot digital kommunikasjon kan levere manuell stemmeseddel til styrets postkasse (til høyre for garasjeport ved nedre garasjeanlegg) eller sende til OBOS direkte:

S. 5830 Belsetveien Boligsameie v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Pb. 6666 St. Olavs plass

0129 Oslo

Eget diskusjonsmøte blir avholdt 03.04.2025 kl 18:00 - 20:00 i Bryn menighetshus, Kirkegårdsveien 7, 1348 Rykkinn.

Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner



5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Innføring av 2 bommer ved innkjørsel
10. Vedlikeholdsbehov og lån.
11. Husordensregler § 8 - endring
12. Husordensregler § 10 - endring.
13. Husordensregler § 13 - endring
14. Plassering av utebod til sparkesykler.

Med vennlig hilsen,
Styret i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Vibeke Winter-Hjelm er valgt.

Sak 2

Valg av referent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forretningsfører er referent.

Sak 3

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 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.



Forslag til vedtak

Lise Gundersen og Solveig Ringdal er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024 styret.pdf
2. Årsrapport og årsregnskap 2024 - 5830.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 - 5830 -.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til budsjett 20245 finnes i høyre kolonne i vedlegg ...

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett 2025 godkjennes.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og settes til kr 250 000,-. Styrets innstilling er at vi viderefører dagens honorar. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra



til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Målet er å ivareta alles interesser når det gjelder alt i fra økonomi, vedlikehold, miljø, sikkerhet, og informasjon for sameiere.

Innstilling

Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Ihlen

Elisabeth har vært sentral i styrearbeidet de siste årene, først som varamedlem i 2021, og deretter som styremedlem og nestleder. Hun har svært gode kunnskaper om alt som foregår, er engasjert, dyktig og effektiv. Hun er en uvurderlig ressurs i styrearbeidet, og hun utfører de oppgaver hun påtar seg på en svært god måte!

- Sveinung Wold

Gjennom sitt engasjement har Sveinung vært en uvurderlig ressurs for sameiet. Med sin solide styreefaring stiller han alltid gode spørsmål, utfordrer der det trengs, og bidrar aktivt til gode beslutninger.

Men Sveinung stopper ikke der – han tar ansvar for elbillading, programmerer portåpnere, sørger for at alle får informasjon (både digitalt og på papir), setter opp infoskriv og lapper, og hjelper til med ulike oppgaver som befaringer og praktisk arbeid. Kort sagt: Han sier aldri nei til en oppgave, stor eller liten!

I tillegg til sin innsats er Sveinung alltid positiv, løsningsorientert og bidrar til et godt arbeidsmiljø i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Donna Usher

Donna har vært et engasjert og aktivt varamedlem i styret det siste året. Hun har bidratt med gode innspill, og tar gjerne på seg oppgaver på vegne av sameiet.



- Lars Sten Stenersen

Lars har vært et engasjert og aktivt varamedlem i styret det siste året. Han har bidratt med gode innspill i styremøter og har bidratt med HMS inspeksjon av sameiet.

Sak 9

Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Forslag fremmet av:

Nils Morten Hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om 2 vippebommer ved innkjørsel:

Vi er det eneste boligsameie i området som ikke har det, og trafikken inn her er betydelig.

Styret innhentet tilbud i fjor på 2 m vippebommer med rabattert pris.

Vippebom betyr at du må ut av bilen og vippe bommen inn/ut ved inn og utkjøring.

Total med arbeid (fundament) = ca. 130.000,- for 2 stk.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget. Det har blitt vesentlig mer trafikk i det siste, og vi opplever at enkelte bruker det som parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Innføring av 2 vippebommer ved innkjørsel.

Sak 10

Vedlikeholdsbehov og lån.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har et betydelig vedlikeholdsetterslep, og det er behov for omfattende oppgraderinger på flere områder. Behovene er spesifisert i vedlikeholdsplanen som er vedlagt årsmeldingen. For å sikre finansiering av nødvendige tiltak og samtidig ha en økonomisk buffer, foreslår styret å ta opp et rammelån på 15 millioner kroner. Dette er vesentlig mindre enn det om ble forespeilet i fjor med et estimat på 40 - 50 millioner bare på balkongrehabilitering .

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.



For å finansiere dette, vil husleien økes gradvis i takt med låneuttak og behov. Fra 1. august iverksettes en økning på 12 %, og styret vil deretter vurdere ytterligere økning fra januar på 10 %.

Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer angående muligheten for at enkeltbeboere kan betale ut sin andel av et eventuelt lån.

Styret har undersøkt denne muligheten og vurdert kostnadene knyttet til en slik løsning. For at hver enkelt beboer skal kunne innfri sin andel av lånet individuelt, kreves det administrasjon fra forretningsfører (OBOS). Dette medfører både en betydelig engangskostnad for etablering og løpende årlige gebyrer for administrasjon. Totalt sett vil dette føre til økte kostnader for sameiet som helhet. På bakgrunn av dette vurderer styret at en individuell nedbetalingsløsning ikke er hensiktsmessig for sameiet på nåværende tidspunkt, da det kun er meldt ønske fra 1 av 108 beboere.

Årsmøtet bes godkjenne forslaget og gi styret mandat til å iverksette låneopptaket og gjennomføre nødvendige justeringer av husleien i henhold til vedlikeholdsbehov og økonomisk situasjon.

Styrets innstilling

Styret mener det er stort behov for å tette dette vedlikeholdsetterslepet, og innstiller på at Sameiet opptar dette rammelånet for å få utført nødvendige vedlikeholdsbehov. Styret innstiller også på foreslåtte husleieøkninger, i motsatt fall er det ikke mulig å låne de nødvendige midler.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittamme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

Sak 11

Husordensregler § 8 - endring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er enkelte punkter i Husordensreglene som bør justeres i forhold til dagens praksis. Dette gjelder blant annet dyrehold.

Dyrehold §8:

Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning av styret. Søknad skal sendes styret og tillatelse skal gis skriftlig. Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Dette stemmer vel ikke. Styret foreslår følgende tekst:

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder for øvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det må ikke legges ut mat til fugler.

Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Styrets innstilling

Husordensregel § 8 foreslås vedtatt.



Forslag til vedtak

Husordensreglene justeres i henhold til forslåtte endringer.

Sak 12

Husordensregler § 10 - endring.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beplantning og vedlikehold av balkongkasser § 10:

Beplantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Alle planter skal i sin helhet være på innsiden av kassens ramme. Det skal ikke plantes trær i kassene. Buskene skal ikke være over 70 centimeter høye. Ved klage kan styret pålegge beboere å klippe eller helt fjerne planter. Styret foreslår å legge til følgende: Beboere er også ansvarlige for å holde dreneringslangene fra balkongkassene åpne. Hvis disse tettes kan kassene sprenge, når ikke vannet renner ut.

Merk! Hvis det oppstår skader forårsaket av brudd på husordensreglene, så er eier selv pliktig til å betale for skadene.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en viktig tilpasning i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 10, Vedlikehold balkonger, foreslås vedtatt.

Sak 13

Husordensregler § 13 - endring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vask av terrasser § 13:

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt. Styret foreslår følgende endring:

Man kan vaske og skylle veggene forsiktig, hvis man tar tilstrekkelig hensyn til at det ikke renner og spruter mengder med vann.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 13, Vask av terrasser, foreslås vedtatt.



Sak 14

Plassering av utebod til sparkesykler.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi skal sette opp en utebod for sparkesykler.

Bakgrunnen for å sette opp en slik bod er å ivareta både sikkerheten, brannsikkerheten og det generelle bomiljøet i sameiet. El-sparkesykler er blitt en vanlig del av hverdagen for mange beboere, og det er et økende behov for trygg og praktisk lading.

I dag ser vi at flere el-sparkesykler lades innendørs – blant annet i oppganger og fellesarealer. Dette medfører en betydelig brannrisiko og er i strid med både anbefalinger fra brannvesenet og sameiets egne HMS-retningslinjer. Ved å tilrettelegge for trygg utendørs lading og oppbevaring i en egnet bod, reduserer vi denne risikoen og bidrar samtidig til et ryddigere og mer brannsikkert bomiljø. Dette er ment som et forebyggende og fremtidsrettet tiltak for å møte en utvikling som allerede er godt i gang.

Når det gjelder forslag til plassering:

Vi har vurdert flere alternative plasseringer, inkludert området ved inngang 86–88. Grunnen til at dette ikke er blant de foreslåtte plasseringene, er at området der ligger nært kommunal vei og/eller kommunalt eid areal.

Dersom boden skal plasseres i tilknytning til offentlig vei eller på kommunalt område, utløser det søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Det betyr at vi i så fall må engasjere en ansvarlig søker (typisk arkitekt, entreprenør eller rådgiver) for å utarbeide og sende inn søknaden. Dette er en prosess som både tar tid og medfører betydelige kostnader for sameiet.

Derfor har vi i denne omgang prioritert områder som kan benyttes uten at det kreves slik søknad og tillatelse.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til flertallet å avgjøre hvor boden skal plasseres.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Plassering av utebod til sparkesykler.
- Mot Plassering av utebod til sparkesykler.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Plassering av denne boden på asfaltert plass vis a vis nedre blokk, mellom inngang 73 og 75.
2. Plassering på asfaltert plass utenfor langblokken, vis a vis oppgang 78 - 82..
3. Plassering mellom blokkene i nedre anlegg ved søppelcontainere



ÅRSBERETNING 2024

Styrets arbeid 2024/2025

1: TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Hanne Vibeke Winter-Hjelm
Styremedlem:	Elisabeth Ihlen
Styremedlem:	Sveinung Wold
Styremedlem:	Knut Eilif Jensen
Styremedlem:	Shamir Bashir
Varamedlem:	Donna Usher
Varamedlem:	Lars Stenersen
Varamedlem:	Mikkel Degeland (flyttet)

2: 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.

3: BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Belsetveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990187878, og ligger i BÆRUM kommune.

Sameiet har 108 eierseksjoner. Sameiets har gårds- og bruksnummer: 94/310. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 57717335. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på tlf.: 22 86 83 98, 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 (jfr. takst) 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.

Forsikringen omfatter *ikke* innbo og løsøre. Den dekker heller ikke ansvar som påhviler den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i leiligheten, samt eventuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



4: EIENDELER OG GJELD – OPPGAVEPLIKT TIL LIKNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel og sameiets gjeld og eiendeler. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april. Sameiet har pr. i dag 8.370.948 kr i gjeld.

5: SALG/REFINANSIERING

Obos har oversikt over alle leiligheter som selges i sameiet. Utleie av seksjoner skal meldes og godkjennes av styret.

6: KONTAKTINFORMASJON

VIBBO: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

7: REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet viser et merforbruk i 2024 på kr. 1.563.198,-. Dette foreslås dekket inn av disposisjonsfond (annen egenkapital). Den negative egenkapitalen skyldes at varmeelementene til alle varmtvannsberederne måtte skiftes ut i fjor.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

8: LØNN/FORVALTNING/REVISJON

Sittende styre har ikke mottatt honorar for perioden mai 2024 til april 2025. Det er slik at styrehonorar utbetales etter at styreperioden er over. Det betyr at styrehonorar som er kostnadsført i 2024 gjelder for mai 2023 til april 2024.

9: FORTSATT DRIFT:

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning sv fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

10: ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta.



11: YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

12: HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, HMS, (internkontrollforskriften av 06.12.96) stiller krav om at alle typer selskaper uavhengig av størrelse, skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

For å ivareta dette ansvaret må det minimum etableres internkontrollsystemer innen:

- Brannvern
- Byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid
- Lekeplassutstyr
- Egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene
- Jevnlige aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret er ansvarlig for at det innføres og gjennomføres internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. Styret må også sørge for at internkontrollen kan dokumentere at det er gjennomført risikoanalyser. Ansvarlige for dette arbeidet er styremedlem Shamir Bashir og varamedlem Lars Stenersen.

13: STYRETS ARBEID 2024/2025

Gjennomførte styremøter	Styret har gjennomført 10 styremøter og et regnskapsmøte, samt noen arbeidsmøter, i perioden 01.05.24 til 1.04.25. Styremøtene fungerer også som driftsmøter da sameiet ikke har administrasjon. Styret må selv sørge for at alle vedtak blir utført. De viktigste sakene styret har arbeidet med er å få oversikt over vedlikeholdsbehov og etterslep av dette. Vedlagt ligger en oversikt over hva som er gjennomført i denne perioden og hva som planlegges videre.
Ryddet opp hensatte ting og søppel i fellesområder og fellesarealer i boder	Vi har hatt dugnad, det var godt oppmøte. Vi fikk ryddet mye, spesielt på uteområdene. Komposthaugen ble også fjernet, og vaktmesterkompaniet har planert ut og lagt på jord og sådd gress, så området nå ser mer ordentlig ut. Der er nå satt opp skilt med "Forbudt å kaste hageavfall". Dette er kommunens eiendom. Tre containere ble fylt med hhv. hageavfall og søppel fra boder og fellesarealer. Dugnaden ble avsluttet med grilling av pølser og noe godt i glasset, det ble veldig hyggelig. Vaktmesterkompaniet fjernet det resterende avfallet: Grushaug og steinblokker på nedre parkeringsplass, kompost, søppel, el-avfall etc. i fellesarealer og bomberom. De kappet alle jernstolper og noen flere trær, og ryddet alt vi ikke rakk å få ut av fellesarealer og boder for øvrig.
Stiger til takluker	Styret har kjøpt inn 1 stige til takluker som har manglet.



Møter med Gommerud Huseierforening	Styret har gjennomført 1 styremøte med Gommerud Huseierforening i perioden.
Foretatt sjekk av terrasser på undersiden, for å se på hull i sluk og om murpussen løsner og armeringen kommer frem.	Lagt i vedlikeholdsplan.
Tilfluktsrom	<p>Sivilforsvaret sier at eksisterende tilfluktsrom fortsatt skal vedlikeholdes og være i operativ stand. Dette er vårt ansvar.</p> <p>Et tilfluktsrom skal kunne settes tilbake i opprinnelig stand innen 72 timer. Det betyr at rommene må klargjøres raskt om noe skulle skje, da må boder tømmes og fjernes, delevegger til sykerommene settes opp, og anlegget må kunne ha ordentlig drift.</p> <p>Styret har fått kartlagt utstyr og ventilasjon til bomberommet. Det må settes opp en klargjøringsinstruks og instruks for bruk.</p> <p>Styret har innhentet tilbud for å få aggregat og ventilasjonsanlegg i driftssikker stand, og oppgradere alt utstyret.</p> <p>Lagt i vedlikeholdsplan.</p>
Varmekabel inngang 75	Reparert i oktober.
50-års jubileum	Styret så seg nødt til å avlyse dette på grunn av manglende respons.
El-ladere uteparkering	Blir utsatt inntil videre da dette ikke lå i avtalen, og vil koste relativt mye.
Fotballmål	Innkjøpt et fotballmål som er satt i grøntområdet mellom gangvei og øvre anlegg.
Sparkesykler. Ansvarsforsikring og lading.	<p>Styret har sendt ut melding om forbud av lading av el-sparkesykler i boder og oppganger, og forbud mot sykling i gangareal.</p> <p>Styreleder har arbeidet med kommunen for å få tillatelse til å bygge ladebod for sparkesykler. Vi foreslår å sette opp en frittstående utebod til dette formål, det blir langt rimeligere enn å bygge mot garasjevegg, som da også har søknadsplikt.</p> <p>Alle som eier en elsparkesykkel <i>plikter å ha denne forsikret</i>. Det innebærer et stort ansvar om en slik sykkel skulle ta fyr og det oppstår brann. Uten forsikring vil eier av sykkelen få et stort, økonomisk ansvar. Den nye loven gjelder for alle kjøretøy som kan regnes som små elektriske motorvogner (for eksempel elsparkesykler og hoverboards). For at en elsparkesykkel skal regnes som en liten elektrisk motorvogn, må den: veie maksimalt 70 kg inkludert batteri ikke være bredere enn 85 cm og ikke lengre enn 120 cm.</p> <p>Styret har informert alle som har el-sparkesykler om deres ansvar, omfanget om noe skulle gå galt, erstatningsansvar mm., og faren ved lading innendørs.</p>



	Lagt i vedlikeholdsplan.
Levegger ved søppelcontainere	Styret har innhentet tilbud på levegger rundt søppelcontainerne, og vil forsøke å igangsette dette arbeidet til våren. Containerne velter stadig når det er kraftig vind, de trenger å stå mer beskyttet. Lagt i vedlikeholdsplan.
Boder og eierskap	Det kommer en del henvendelser til styret om boder fylt opp av andre. Det er vanskelig å holde helt styr på om beboere bytter eller fyller andres boder. Den enkelte beboer som finner sin bod fylt opp, må henge lapp på bod-dør, snakke med naboer og for øvrig vente på eventuelt å klippe låsen hvis man ikke finner ut av hvem eller hva som er skjedd. Og gjerne henge lapper på utgangsdørene. Den enkelte beboer må selv ta grep for å finne ut hva som er skjedd, som nevnt over. Generelt kan låser klippes og boder tømmes hvis man ikke har fått respons, etter en viss tid.
Skifte av rørsystem i sameiet	Vi får spørsmål om dette i fht. oppussing av bad blant annet. Rørapplegget i sameiet begynner å bli gammelt og slitent. Avløpsrør har en anbefalt brukstid på 40 – 50 år. Styret har hatt spesialister til å se på dette. Vi har arbeidet med å innhente tilbud på oppgradering av rørsystemene. Gamle rør kan ofte "gjenbrukes", det vil si at man kan rehabilitere eksisterende rør, som er et enklere og mer skånsomt alternativ til utskiftning. Ved en slik måte å gjøre det på, unngår man å rive og pigge for å komme til. Selve rørfornyingen skjer ved at en impregnert strømpføring blir vrent inn i det gamle røret, og herdet med varme. Resultatet blir da et plastrør inni det gamle, med samme kvalitet som et nytt rør, og langt rimeligere. Det viser seg imidlertid at vi har et svært komplisert rørsystem i sameiet. Men ved nærmere ettersyn kan det se ut til at mye av rørrettet er av plast, og disse vil kunne vare i mange år til. Det kan være enkelte områder som bør skiftes, men vi har landet på at vi i første omgang spyle rørene inn til alle leilighetene i 1. etasje, for å rense opp tettheter og fett. Mange kaster mye i toalettene som skal i søppel, noe som medfører at avløpet går tett, og det bobler opp kloakk og mat og skitt i noen av slukene på badene i 1. etasje. Dette har kostet sameiet mye tid og er svært kostbart. Hver utrykning fra rørlegger og spylebil koster mangfoldige tusen kroner. Styret har bestilt spyling av rørrettet i 1. etasjene i mars 2025.
Sluk på tak i blokkene 78- 81, vurdert bytting	Vedtatt at saken legges til i langtidsplan for vedlikehold.
Vask og tetting av fuger mellom endevegg og mur, 75 og 81	Vedtatt at legges i langtidsplan foreløpig innen fem år.
Lekkasje i garasje ved park nr. 1 under 88	Vi ser det an over vinteren. Blir det mer vil vi utbedre dette til våren. Vedtatt at det forventes, legges evt. på vedlikeholdsplan
Felleskostnader	Vedtatt økning av husleie på 5% fra januar 2025. Ytterligere økning tas opp på årsmøtet jfr. vedlikeholdsbehov.



Tilhengere på parkeringen	<p>Det har kommet en klage på parkering av tilhengere på parkeringsplassen.</p> <p>I henhold til husordensreglene paragraf 22: <i>Uregistrerte, men dog kjørbare biler kan settes på egen garasje plass, men de tillates ikke hensatt på parkeringsplassene. Uforholdsmessige store kjøretøyer kan ikke parkeres på Sameiets eiendom. Det samme gjelder båter, campingvogner, private containere, uregistrerte hengere eller lignende, biler eller hengere som forutsettes å stå ubrukt over lengre tid. Disse skal anvises plass vinterstid, slik at de ikke blir stående til hinder for snøbrøytingen. Kjøretøyer eller andre gjenstander som blir hensatt i strid med disse bestemmelsene kan fjernes av styret for eiers regning og risiko."</i></p> <p><i>Bilvrak kan ikke oppbevares på Sameiets område, heller ikke i garasjene.</i></p> <p>Styret har ikke anledning til å sjekke i hvor i hvilken grad tilhengere er i bruk, men oppfordrer sameiere til å vise hensyn slik at vi har nok plasser til disposisjon for biler for sameier og gjesteparkering. Her skal det også sies at hvis disse står hensatt uten at de har vært brukt over lang tid, kan man fjerne disse.</p>
Byttet varmpumpe i øvre blokker	Sameiet har skiftet ut varmpumpe i øvre anlegg, da den sluttet å fungere.
Lekkasjer generelt	Det har vært mange saker om lekkasjer, små og noe større, samt tett kloakk etc., som styret fortløpende har fulgt opp.

	VEDLIKEHOLDSPLAN BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE				
Pri.	PLANLAGT ARBEID	Estimert kost.	KOMMENTARER	PLANLAGT UTFØRT	Lån
1	Sikringsskap stort	I budsjett	Pålagt.	Utført i februar 2025	---
2	Balkongdekke - membran. Ca. 62.500 inkl. mva pr. Balkong ca. 41.250,- inkl mva. Sluk og nedløp, ca. 21.250,- inkl. mva.	10.125.000	Maks, om alle balkonger. I prosess	2025	10.125.000
2 a	Om 80 % av gulv + alle nedløp	8.788.500	Tilbud fra Lasse LDE. I prosess	2025	
2 b	Om 70 % av alle gulv	8.120.250			



2 c	Om 60 % av alle gulv	7.452.000			
4	Sykelbod øvre anlegg	I budsjett	Vaktmester. Er utført.	2025	---
5	Gjerde langs kanten ved nr. 88. Steiner?	I budsjett hvis steinlegging.	Vaktmester - på timer.	2025	---
6	Vegger søppelplasser Containere velter til stadighet når det blåser kraftig.	356.000	Inkl. elektriker og brannplater. I prosess	2025	356.000
7	Sparkesykelbod + graving + strøm. Hvor setter vi den?	I budsjett	Innhenter tilbud fra Ullersmo.	2025	---
8	Flislegge 1. etg., i alle oppganger	I budsjett	I prosess.	2025	---
9	Tilfluktsrom	2.250.000	Tilstandsbefaring desember. Pålagt.	2025-2027?	2.250.000
10	Aggregat - nytt	400.000	Tilstandsbefaring i februar.	2025 – 2027?	400.000
11	Reparasjon endevegger. Beslag langs kanter.	250.000		2025-2026	250.000
12	Sluk tak blokkene 78 til 81	175.000		2026-2027	175.000
13	Soilrør - rørfornyng	0	Ser ok ut.		
14	Kameragjennomgang og spylng 1. etg.	74.250	I budsjett	2025	
				Med forbehold om eventuelle prisøkninger.	13.556.000
	FREMTIDIGE ARBEIDER IKKE PRISET				
	Beise vegger i sameiet	30.000??	Dugnad?	2026-2027	
	Drenering innkjøring øvre garasje				
	Flytte sluk ved utkjøring langblokken	?? Sjekker også med kommunen			
	Rydde og klargjøre søppelsjaktrom	Ca. 400.000 ?		2028-2029	
	Skifte sykkelstativ. For små bøylere - dårlige stativ.	60.000?		2026-2027	
	Skifte plater skråvegger	2.500.000 ??	Innhenter tilbud BBV	2026-2028 ??	
	Skifte plater endevegger	??	Innhenter tilbud BBV	2026-2028 ??	
	FAST DRIFTS OG VEDLIKEHOLDPLAN				
	Årlig:	1 - 3 år	5 - 10 år		
	Sjekk av brannvarslere, brannslanger og apparater		Maling av balkongkasser (10 år)		



	Egenkontroll El og brannutstyr - beboere				
	Rens av takrenner, nedløp, sluk etc.		Rense luftkanaler, bytte viftereimer		
	Feiing utearealer		Beise vegger		
	Dugnad med containere				
	Sette opp juletre				
	Støvsuge garasjer	Vask av garasjer			



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr 298 557 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak årsmøtevedtak med økte felleskostnader på 10% fra 1. august 2024, samt refusjon ladepunkt elbil.

Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 2 046 224 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til Ringside Rørleggerbedrift A/S i forbindelse med Thermia Mega S varmpumpe. Varmtvannsanleggene til sameie havarerte i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 531 993 og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 725 987.

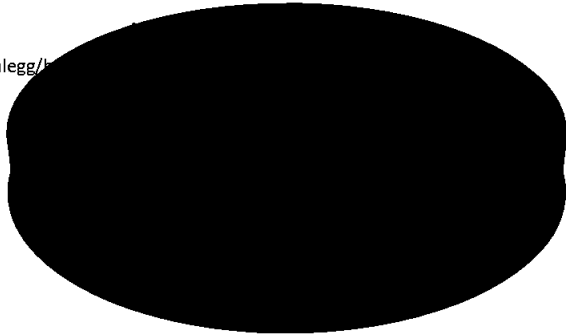
En arbeidskapital på kr 725 987 tilsvarer en dekning på i overkant av en (1) måneders husleieinnkrevninger i sameiet.

Det anbefales dekning på minimum tre (3) husleieinnkrevninger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver. Dette tilsvarer for sameiet per dags dato ca. kr 1 435 000.

Det er videre budsjettert med underskudd i 2025, og økonomien følges opp med tett økonomistyring.

Kostnadsdiagram 2024

TV-anlegg/h





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 156 000, som omfatter vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, brannsikring, parkeringsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn:

Renovasjon: +15% økning.

Vann & Avløp: +15% økning.

Forsikring

Forsikring er budsjettet til kr 804 000 for 2025.

Premieendringen er en følge av indeksjustering av bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Belsetveien Boligsameie.

Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 2025.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 175 090	4 972 974	4 974 000	5 742 480
Ladeinntekter EL-bil		81 155	6 116	0	0
Andre inntekter	3	16 312	109 954	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 272 557	5 089 044	4 974 000	5 742 480
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 453	-35 250	-21 150	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 092	-12 574	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-173 375	-164 880	-173 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-97 352	-151 103	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 281 769	-960 954	-455 000	-1 156 000
Forsikringer		-544 784	-610 542	-670 000	-804 000
Kommunale avgifter	9	-1 209 225	-993 073	-1 107 000	-1 243 000
Garasjer	10	-6 094	0	0	0
Energi/fyring		-309 937	-343 654	-350 000	-350 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-661 321	-735 411	-775 000	-806 000
Andre driftskostnader	11	-720 971	-499 188	-401 000	-415 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 303 374	-4 756 629	-4 257 150	-5 297 500
DRIFTSRESULTAT		-1 030 817	332 415	716 850	444 980
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	112 170	189 114	0	0
Finanskostnader	13	-613 346	-551 176	-602 000	-593 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-501 176	-362 062	-602 000	-593 000
ÅRSRESULTAT		-1 531 993	-29 647	114 850	-148 020
Overføringer:					
Udekket tap		-1 531 993	-29 647		



BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 037	16 199
Forskuddsbetalte kostnader		157 788	185 846
Andre kortsiktige fordringer	14	6 814	0
Driftskonto OBOS-banken		242 802	1 076 203
Sparekonto OBOS-banken		825 678	1 675 037
SUM OMLØPSMIDLER		1 263 119	2 953 284
SUM EIENDELER		1 263 119	2 953 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 644 960	-6 112 968
SUM EGENKAPITAL		-7 644 960	-6 112 968
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 370 948	8 657 032
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 370 948	8 657 032
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 019	59 232
Leverandørgjeld		437 820	274 310
Påløpte renter		3 293	53 635
Påløpte avdrag		0	22 113
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		537 132	409 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 263 119	2 953 284

Pantstillelse 0 0
Garantiansvar

Bærum, 11.03.2025
Styret i Belsetveien Boligsameie

Hanne Vibeke Winter-Hjelm /s/ Sveinung Wold /s/ Shamir Naheda Bashir /s/

Knut Eilif Jenssen /s/ Elisabeth Ihlen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 162 890
Garasjeleie	12 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 175 090

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnadsgebyr	694
Viderefakturering for tilkobling av ladestasjon	15 618
SUM ANDRE INNETEKTER	16 312

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-178
Arbeidsgiveravgift	-35 275
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 453

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 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 749, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 092.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 138
Andre konsulentonorarer	-71 214
SUM KONSULENTHONORAR	-97 352

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 258
Drift/vedlikehold VVS	-2 017 434
Drift/vedlikehold elektro	-83 662
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 234
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 913
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 238
Kostnader dugnader	-17 336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 281 769

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-611 485
Renovasjonsavgift	-597 740
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 209 225

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-6 094
SUM KOSTNADER GARASJER	-6 094

SUM GARASJER**-6 094****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 559
Annet driftsmateriale	-11 173
Vaktmestertjenester	-447 664



Renhold ved firmaer	-175 690
Snørydding	-63 000
Andre fremmede tjenester	-2 361
Trykksaker	-3 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 749
Andre kontorkostnader	-1 048
Porto	-2 550
Bilgodtgjørelse	-563
Reisekostnader, opplysningspliktig	-26
Bank- og kortgebyr	-4 187
Velferdskostnader	-5 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-720 971

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	52 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 739
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 065
SUM FINANSINNTEKTER	112 170

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-613 346
SUM FINANSKOSTNADER	-613 346

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	6 814
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 814

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 29 år.

	-17 000	
Opprinnelig 2011	000	
Nedbetalt tidligere	8 342 968	
Nedbetalt i år	286 084	
		-8 370 948
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-8 370 948

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penn eo Dokumenttrøkket: CFGI-8PDDA-25FEM-Y3ZV6-PTH35-C16FT



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 5830 Selskapsnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

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 Valg av møteleder</p> <p>Hanne Vibeke Winter-Hjelm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av referent</p> <p>Forretningsfører er referent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Valg av protokollvitner

Lise Gundersen og Solveig Ringdal er valgt.

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Budsjett 2025

Styrets forslag til budsjett 2025 godkjennes.

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Elisabeth Ihlen
 Sveinung Wold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Donna Usher
 Lars Sten Stenersen



Sak 9 Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Innføring av 2 vippebommer ved innkjørsel.

For

Mot

Sak 10 Vedlikeholdsbehov og lån.

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

For

Mot

Sak 11 Husordensregler § 8 - endring

Husordensreglene justeres i henhold til forslåtte endringer.

For

Mot

Sak 12 Husordensregler § 10 - endring.

Husordensregler § 10, Vedlikehold balkonger, foreslås vedtatt.

For

Mot

Sak 13 Husordensregler § 13 - endring

Husordensregler § 13, Vask av terrasser, foreslås vedtatt.

For

Mot



Sak 14 Plassering av utebod til sparkesykler.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For plassering av utebod til sparkesykler.
- Mot plassering av utebod til sparkesykler.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Plassering av denne boden på asfaltert plass vis a vis nedre blokk, mellom inngang 73 og 75.
- Plassering på asfaltert plass utenfor langblokken, vis a vis oppgang 78 - 82..
- Plassering mellom blokkene i nedre anlegg ved søppelcontainere



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.