



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 297 410  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BEVERLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Standardveien 1  
0581 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: 10.04.2025

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951297410

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 279 080	2 836 993
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 279 080</b>	<b>2 836 993</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		168 417	143 768
Annen driftskostnad		39 981 229	2 448 031
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 149 646</b>	<b>2 591 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36 870 566</b>	<b>245 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		100 932	45 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 932</b>	<b>45 692</b>
Annen finanskostnad		624 854	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 854</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-523 922</b>	<b>45 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 394 488	290 886
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 760 000	30 760 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		765 749	765 749
Sum varige driftsmidler		31 525 749	31 525 749
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		248 651	236 646
Sum finansielle anleggsmidler		248 651	236 646
Sum anleggsmidler		31 774 400	31 762 395
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 267	83 105
Sum fordringer		85 267	83 105
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 322 175	2 083 681
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 322 175	2 083 681
Sum omløpsmidler		3 407 442	2 166 786
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 181 842</b>	<b>33 929 181</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			19 793 884
Udekket tap		17 600 604	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 600 604</b>	<b>19 793 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 595 804</b>	<b>19 798 684</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		14 020 261	14 010 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 020 261</b>	<b>14 010 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 020 261</b>	<b>14 010 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 147	
Leverandørgjeld		8 733 896	118 181
Skyldige offentlige avgifter		9 637	282
Annen kortsiktig gjeld		4 705	2 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 757 385</b>	<b>120 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 777 646</b>	<b>14 130 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 181 842</b>	<b>33 929 181</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378021

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 297 410  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BEVERLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 10.04.2025

#### 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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 951 297 410  
BEVERLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 279 080	2 836 993
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 279 080</b>	<b>2 836 993</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		168 417	143 768
Annen driftskostnad		39 981 229	2 448 031
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 149 646</b>	<b>2 591 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36 870 566</b>	<b>245 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		100 932	45 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 932</b>	<b>45 692</b>
Annen finanskostnad		624 854	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 854</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-523 922</b>	<b>45 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 394 488	290 886
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>



Organisasjonsnr: 951 297 410  
BEVERLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 30 760 000 30 760 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

765 749 765 749

Sum varige driftsmidler

31 525 749 31 525 749

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 248 651 236 646

Sum finansielle anleggsmidler 248 651 236 646

Sum anleggsmidler 31 774 400 31 762 395

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer 85 267 83 105

Sum fordringer 85 267 83 105

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 322 175 2 083 681

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 322 175 2 083 681

Sum omløpsmidler 3 407 442 2 166 786

SUM EIENDELER 35 181 842 33 929 181

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 4 800 4 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		19 793 884
Udekket tap	17 600 604	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 600 604</b>	<b>19 793 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 595 804</b>	<b>19 798 684</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	14 020 261	14 010 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>44 020 261</b>	<b>14 010 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>44 020 261</b>	<b>14 010 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 147	
Leverandørgjeld	8 733 896	118 181
Skyldige offentlige avgifter	9 637	282
Annen kortsiktig gjeld	4 705	2 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 757 385</b>	<b>120 465</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 777 646</b>	<b>14 130 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>35 181 842</b>	<b>33 929 181</b>



Organisasjonsnr: 951 297 410  
BEVERLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 533

BEVERLIA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BEVERLIA 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.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom nr. 206.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og minst én eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1 - oppgradere strømnnett i garasjene
8. Forslag 2 - Utnyttelse av plassen bak garasjene
9. Forslag 3 - Fasadekonsept
10. Valg av styre- og varamedlemmer
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Valg av festkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BEVERLIA BORETTSLAG



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

Joachim Karlsen-Mulelid er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollfører og minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring av kr 19 793 883 fra opptjent egenkapital. Resten (kr 17 600 605) foreslås ført som udekket tap.

#### **Vedlegg**

- 1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 1.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrehonorar foreslås satt til kr 110 000.

Tilleggshonorar ifb. ekstraarbeider knyttet til fasadeprosjektet foreslås satt kr 40 000.



## Forslag til vedtak 1

Ordinært styrehonorar settes til kr 110 000.

## Forslag til vedtak 2

Tilleggshonorar settes til kr 40 000.

## Sak 7

### Forslag 1 - oppgradere strømnnett i garasjene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med flere og flere ladbare biler så er kapasiteten i garasjene for lav til at nok biler får ladet med nok effekt. Det er rimelig å anta at andelen ladbare biler vil øke fremover, og at det da vil være naturlig for borettslaget å se på en oppgradering av strømnettet.

**Forslag:** Strømnettet til garasjene oppgraderes. Inntektene fra lading kan brukes til å nedbetale et evt lån. På denne måten er det kun de som har el-bil og bruker ladeboksene som betaler for oppgraderingen.

#### Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og innstiller på at forslaget vedtas. Styret har gjort følgende undersøkelser i forkant av generalforsamlingen:

- Innhentet kostnadsoverslag på jobben. Kostnad er anslått til 100.000,- + mva.
- Det finnes mulighet for å søke om tilskudd for oppgradering av ladenett.
- Startet undersøkelse for å sjekke om borettslaget har nok strøm/effekt inn fra det offentlige nettet.

Styret gjør oppmerksom på at ladepriser trolig må økes fra dagens nivå for å finansiere en slik løsning.

#### Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

## Sak 8

### Forslag 2 - Utnyttelse av plassen bak garasjene

#### Forslag fremmet av:

Arbeidsgruppen opprettet på generalforsamlingen 2024

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plassen bak garasjene er planert og opparbeidet som følge av vedlikeholdsprosjektet. Borettslaget ønsker å utnytte denne plassen og satte på forrige generalforsamlingen en arbeidsgruppe som skulle utarbeide et forslag. Arbeidsgruppens forslag til utnyttelse av plassen er vedlagt og skal stemmes over på



generalforsamlingen. For å finansiere dette prosjektet så foreslår vi å bruke midler som borettslaget får fra Obos som er øremerket denne type tiltak. Forslaget er tatt inn bak årsregnskapet i dette heftet.

#### Styrets innstilling

Styret er positive til å opparbeide arealet bak garasjene til en felles samlingsplass for borettslaget og foreslår at forslaget vedtas.

Styret ønsker også at det skal være mulig å avvike noe forslaget fra arbeidsgruppen hvis man under arbeidet ser at forslått løsning er vanskelig å gjennomføre, løsning er lite praktisk eller svært kostnadskrevende.

#### Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

#### Vedlegg

4. Forslag til utnyttelse av området bak garasjene.pdf

Sak 9

### Forslag 3 - Fasadekonsept

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om generalforsamlingens vedtar Fasadekonseptet (vedlagt) som borettslagets førende dokument for hvordan det skal se ut i Beverlia . Små endringer (som f.eks. endring i anbefalinger om vegetasjon) i fasadekonseptet kan gjøres av styret, mens større endringer (f.eks. endring av panel osv.) må besluttes av generalforsamlingen. Forslaget er tatt inn bak årsregnskapet i dette heftet.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på forslaget vedtas.

#### Forslag til vedtak

Foreslått vedtatt

#### Vedlegg

5. Fasadekonsept med fargekoder.pdf

Sak 10

### Valg av styre- og varamedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. (Styreleder er ikke på valg).



## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Fahlstrøm Harris
- Hilde M. Gunnufsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sjur Helgerud
- Wenche Høivang Næss

Sak 11

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

## **Valg av festkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 festkomitémedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2025

Avholdt 13 styremøter

Løpende drift av borettslaget

Brannforebyggende arbeid

- Brannvernkontroll av røykvarslere og slukningsapparat i alle boenheter
- Service og kontroll av nødlys i oppgangene
- Hengt opp nødutgang skilt i oppgangene
- Utbedret brannskillevegger på loft ifm. Vedlikehold- og rehabiliteringsprosjekt.
- Montering av securo hulromsventiler i yttervegg for å hindre brannspredning mellom etasjeskiller ifm. Vedlikehold- og rehabiliteringsprosjekt

Avholdt 2 stk. dugnader med godt oppmøte.

Festkomiteen har igjen arrangert en flott sommerfest, sosialt opplegg etter dugnader og julegrantenning.

1 forsikringssak knyttet til en lekkasje på et bad. Uforutsett hendelse og helt uforskyldt av de involverte, så vi fikk 100% forsikringsdekning.

Styret har inngått avtale om levering av solskjerming til beboerne i borettslaget, samt sørget for og fulgt opp refusjon av nyere solskjerming

Utformet fasadekonsept for borettslaget for å sikre et enhetlig visuelt uttrykk

Stor arbeidsmengde og meget varierte arbeidsoppgaver knyttet til drifte, beslutnings takning og oppfølging av alle parter i vedlikehold- og rehabiliteringsprosjektet. Herunder:

- 21 byggemøter med entreprenør og Obos prosjekt
- Vært bindeledd mellom beboer, entreprenør, elektriker, vindus entreprenør og andre underleverandører, og fulgt opp diverse saker fortløpende
- Bistått beboere med forskjellig arbeid
- Avholdt informasjonsmøter for beboere ved behov

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

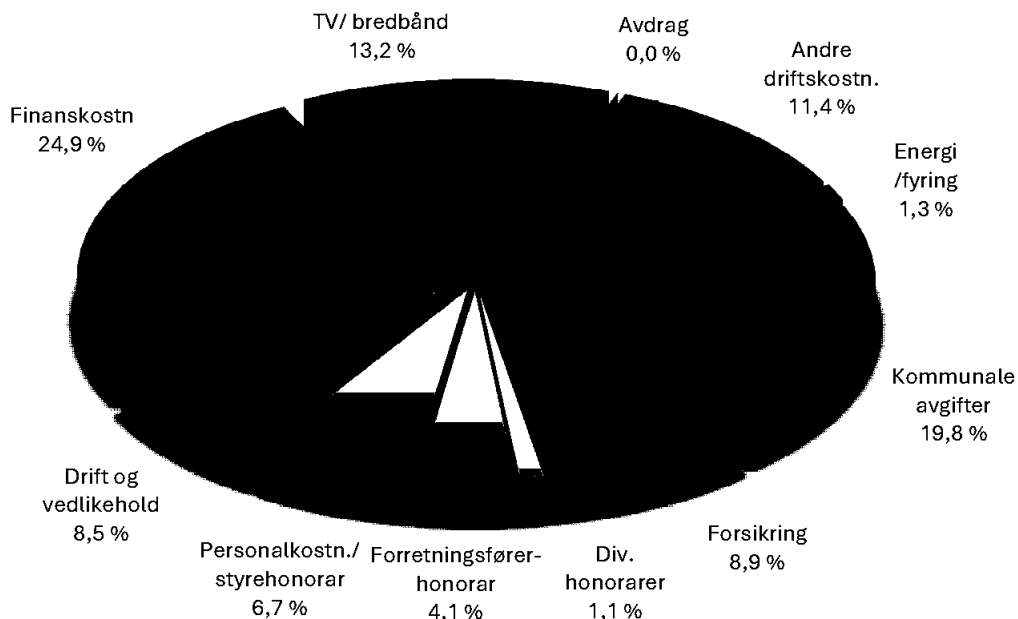
Driftsinntekter er som budsjettet og det er ingen avvik i forhold regnskap for 2024.

### Kostnader

Driftskostnader er vesentlig høyere enn budsjettet, postene Konsulenthonorar og Drift og vedlikehold. Dette skyldes fasadeprosjektet er gjennomført over en kortere periode enn vi antok når budsjettet for 2024 ble vedtatt. Her ble lagt opp til ca. halvparten i 2024 og resten i 2025.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes kombinasjonen at ikke hele lånerammen er tatt ut pr. 31.12.2024 og at delutbetalingslån har redusert rentebelastningen.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader i 2024 fordelt prosentvis. Fasadeprosjektet er holdt utenom, da dette ville ha utgjort hele diagrammet. Renter på lånet utgjør 1/4, mens kommunale avgifter utgjør 1/5 av totale kostnader. Dette gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til.



### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring av kr 19 793 883 fra opptjent egenkapital. Resten (kr 17 600 605) foreslås ført som udekket tap.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr – 5 349 943 pr. 31.12.2024 (mot kr 2 046 321 året før).

Lånerammen til fasadeprosjektet er på kr 40 millioner (kr 30 millioner er tatt ut pr. 31.12.2024), slik at negative disponible midler finansieres ved låneopptak.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 750 000 til slutfaktura fasadeprosjektet og til byggeledelse. Kr 200 000 er avsatt til ordinært vedlikehold,

### Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

### Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 15 % (20 % året før).

### Renter og avdrag på lån

I forbindelse med fasadeprosjektet har borettslaget fått innvilget lån stort kr 40 millioner, hvorav kr 30 millioner er tatt ut pr. 31.12.2024. Lånet er tatt ut som et delutbetalingslån med inntil 10 delutbetalinger slik at rentebelastningen i byggeperioden blir minst mulig. Det er avtalt avdragsfrihet til og med juli 2025. Styret har søkt om utvidelse av lånerammen med kr 5 millioner, men det er i skrivende stund uklart om det er behov for dette.

Lånet er gitt som et gitt som annuitetslån med flytende rente og nedbetalingstid over 30 år.

### Felleskostnader

Budsjettet og ovennevnte, danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet for 2025 er basert på økning av de ordinære felleskostnader med 15 % fra mai 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Beverlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Beverlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 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.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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 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>.

Oslo, 27. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BEVERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 951 297 410, KUNDENR. 533

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 046 321</b>	<b>1 756 270</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-37 394 488	290 886
Tillegg for nye langsiktige lån	16	30 000 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 776	-835
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-7 396 264</b>	<b>290 051</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-5 349 943</b>	<b>2 046 321</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 407 442	2 166 786
Kortsiktig gjeld		-8 757 385	-120 465
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-5 349 943</b>	<b>2 046 321</b>



**BEVERLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 297 410, KUNDENR. 533**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 221 796	2 780 784	3 200 000	4 096 000
Ladeinntekter el-bil		57 284	55 709	50 000	50 000
Andre inntekter		0	500	0	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 279 080</b>	<b>2 836 993</b>	<b>3 250 000</b>	<b>4 396 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-58 417	-33 768	-75 000	-75 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-8 250	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-103 845	-98 615	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-8 563	-159 250	-1 250 000	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-38 478 462	-937 464	-22 650 000	-2 950 000
Forsikringer		-223 561	-185 751	-225 000	-255 000
Kommunale avgifter	8	-498 014	-455 873	-525 000	-588 000
Energi/fyring		-32 920	-23 585	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-332 421	-317 167	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-285 594	-252 476	-230 000	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-40 149 646</b>	<b>-2 591 799</b>	<b>-25 578 000</b>	<b>-4 797 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-36 870 566</b>	<b>245 194</b>	<b>-22 328 000</b>	<b>-401 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	100 932	45 692	10 000	40 000
Finanskostnader	11	-624 854	0	-1 250 000	-2 200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-523 922</b>	<b>45 692</b>	<b>-1 240 000</b>	<b>-2 160 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-37 394 488</b>	<b>290 886</b>	<b>-23 568 000</b>	<b>-2 561 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	290 886		
Fra opptjent egenkapital		-19 793 883	0		
Udekket tap		-17 600 605	0		



## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	29 043 235	29 043 235
Tomt		1 716 765	1 716 765
Andre varige driftsmidler	13	765 749	765 749
Miljøbankkonto, øremerket		58 848	46 843
Langsiktige fordringer	14	189 803	189 803
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 774 400</b>	<b>31 762 395</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		85 267	83 105
Driftskonto OBOS-banken		120 329	191 422
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 000	0
Sparekonto OBOS-banken		3 194 846	1 892 259
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 407 442</b>	<b>2 166 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 181 842</b>	<b>33 929 181</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		0	19 793 884
Udekket tap	15	-17 600 605	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 595 805</b>	<b>19 798 684</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 000 000	0
Borettsinnskudd	17	13 283 200	13 283 200
Annen langsiktig gjeld	18	737 061	726 832
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>44 020 261</b>	<b>14 010 032</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 733 896	118 181
Skyldige offentlige avgifter	19	9 637	282
Påløpte renter		9 147	0
Annen kortsiktig gjeld	20	4 705	2 002
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 757 385</b>	<b>120 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 181 842</b>	<b>33 929 181</b>
Pantstillelse	21	53 283 200	13 283 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Beverlia Borettslag

Joachim Karlsen-Mulelid /s/ Elisabet Høye /s/

Hilde Margrethe Gunnufsen /s/ Rune Christian Lang /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER+A252**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 114 516
Garasje	66 600
Eiendomsskatt	21 000
Strøm parkering	10 080
Garasjeleie	6 000
Parkeringsleie	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 221 796</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 900
Påløpte feriepenger	-4 705
Arbeidsgiveravgift	-20 812
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-58 417</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 271, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-6 548
OBOS Prosjekt AS	-2 015
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 563</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar Shark AS	-146 235
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 275 434
Bygningsgebyr Oslo kommune	-120 050
Hovedentreprenør Oslo Entreprenør AS	-36 722 289
<b>SUM VEDLIKEHOLDSPROSJEKT FASADER</b>	<b>-38 264 008</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-10 914
Drift/vedlikehold VVS	-26 044
Drift/vedlikehold elektro	-23 944
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 987
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 003
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 409
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 478 462</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 026
Vann- og avløpsavgift	-319 509
Feieavgift	-7 344
Renovasjonsavgift	-150 136
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-498 014</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 936
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 961
Verktøy og redskaper	-1 792
Lyspærer og sikringer	-854
Snørydding	-196 026
Andre fremmede tjenester	-2 529
Trykksaker	-1 043
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 271
Andre kontorkostnader	-1 611
Telefon, annet	-5 835
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-19 271
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-285 594</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 311
Renter av sparekonto i OBOS-banken	96 621
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>100 932</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-624 812
Renter på leverandørgjeld	-42
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-624 854</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1987	29 043 235
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>29 043 235</b>

Gnr.167/bnr.304. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (ikke avskrevet, ref note 12)		
Tilgang 1989	740 748	740 748
Garasje borettslaget (ikke avskrevet, ref note 12)		
Tilgang 1998	25 000	25 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	283 750	
Avskrevet tidligere	-283 749	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>765 749</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjoner Østmarkveien	189 803
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>189 803</b>

Gjelder fordringer mot naboeiendommene ifbm opparbeidelse av Østmarkveien da borettslaget ble bygget. Det er nå 6 stk som ikke har betalt. Pengeheftelser er notert i grunnboka på disse eiendommene med henvisning til sak i Oslo Byrett nr. 1471-1988-15.

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-30 000 000

Nedbetalt i år

0

-30 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-30 000 000****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987

-13 283 200

**SUM BORETTSINNSKUDD****-13 283 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-56 061

Garasjeinnskudd

-681 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-737 061****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-7 000

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 637

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-9 637****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-4 705

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-4 705****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

13 283 200

Pantelån

30 000 000

**TOTALT****43 283 200**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

29 043 235

Tomt

1 716 765

**TOTALT****30 760 000****NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Forslag til utnyttelse av arealet bak garasjen

### Om arbeidsgruppa

Ved årsmøtet 2024 ble det satt ned en arbeidsgruppe for å se på utnyttelse arealet bak garasjene. Arbeidsgruppen har som mål å utarbeide et eller flere forslag til hvordan tomten kan utnyttes best mulig.

Medlemmer av arbeidsgruppen: Jan Heidel (nr 66), Tor Håkon Tordhol (nr 100), Hilde Meuche Henriksen (nr 102), David (nr 94), Lene Aamotsmo (nr 102) og Camilla Fahlstrøm Harris (nr 64).

Frist for innsendelse av forslag til arbeidsgruppen ble satt til 1. september 2024, informasjon om dette ble lagt på Vibbo 16. april 2024. Arbeidsgruppen har hatt to møter hvor vi har diskutert og jobbet videre med de forslagene som har kommet inn. Arbeidsgruppen har følgende forslag som vi ønsker å legge frem for årsmøtet 2025:

### Parsellhage/sosial samlingsplass

Området opparbeides med plantekasser, grøntareal og sittegrupper hvor det er mulighet for å samle hele borettslaget. Det opprettes et dyrkelag hvor beboere som ønsker det kan melde seg inn og få sin egen plantekasse til dyrking av grønnsaker eller lignende. Dyrkelaget har også ansvar for å stelle og vedlikeholde grøntarealet som opparbeides.

Det settes opp en redskapsbod hvor evt. utstyr som grill, redskaper telt etc kan oppbevares trygt. Området avgrenses slik at det er inngang ved flaggstangen, dette for å hindre at området blir brukt av uvedkommende. Det er også ønske om en bedre sikring mot bekken slik at barn ikke kan falle i bekken. Stiene som går forbi området og inn i skogen må opprettholdes.

Området kan benyttes av beboerne som en sosialsamlingsplass etter dugnader og til vår årlige sommerfest. Det vil også være mulig for beboere å søke styret om å låne området til barnebursdager og lignende. Borettslagets regler for ro og orden gjelder også på dette området.

Arbeidsgruppa foreslår at det leies inn en anleggsgartner/eller lignende fagperson for 1 dag som kan komme med anbefalinger på hvilke planter/trær som vil egne seg for dyrking/planting på området.

Arbeidsgruppa foreslår at vi bruker støtten vi har fått fra Obos til å realisere forslaget og at opparbeidelsen av tomten tas litt og litt slik at det ikke blir en ekstra utgiftspost i budsjettet.



# Nye Beverlia borettslag

## Material og fasadekonsept 2024

Vedlegg 5

21 av 38

Fasadekonsept med  
Sjekkoder.pdf  
**Snark**

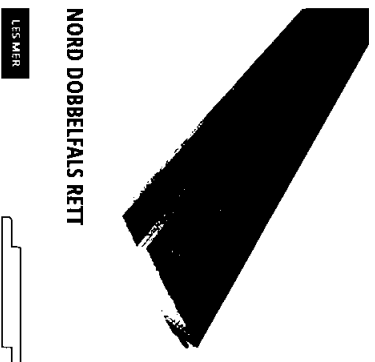
## Fasader / kledning.

Fasadene har fått stående kledning, i 19 mm dobbeltfals RETT i tre bredder: 98, 123 og 148mm.

Nord, miljøriklig granimpregnering fra Bergene Holm

Struktur: Synlig struktur av tre.

Farge: Naturlig grå farge med varmt innslag, Nord trebeskyttelse ( ferdig pigmentert Woodex fra Teknos)



Vedlegg 5

NORD kledning rett ulike dimensjoner, danner også omramning rundt vinduer og dører.



Fasadekonsept med fargekoder.pdf

22 av 38

## Tak materiale

Platetak i type klikktak AM GALANT 510 fra Arcelor Mittal i farge RAL 7011 er levert i prosjektet og evt. nye tak må ha få dette tak.

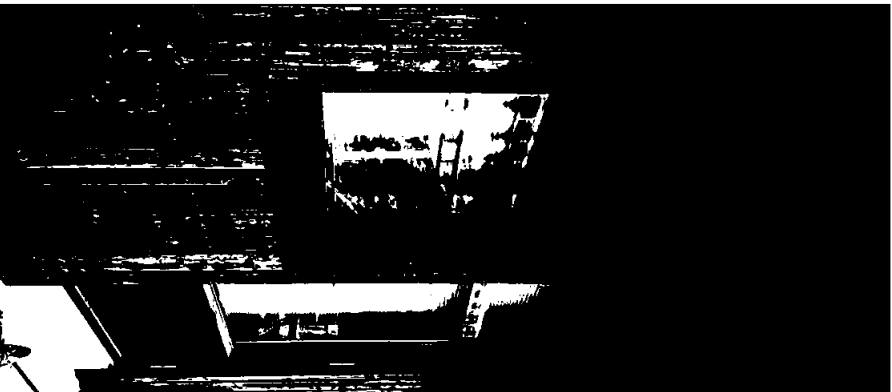
Detaljer som snøfångere, takrenner og nedløp, samt øvrige beslag er levert i samme farge i RAL 7011.

Takrenner 125 mm, nedløp 90 mm.  
(Med samme plassering som tidligere.)



## Vinduer, dører og balkongrekkverk

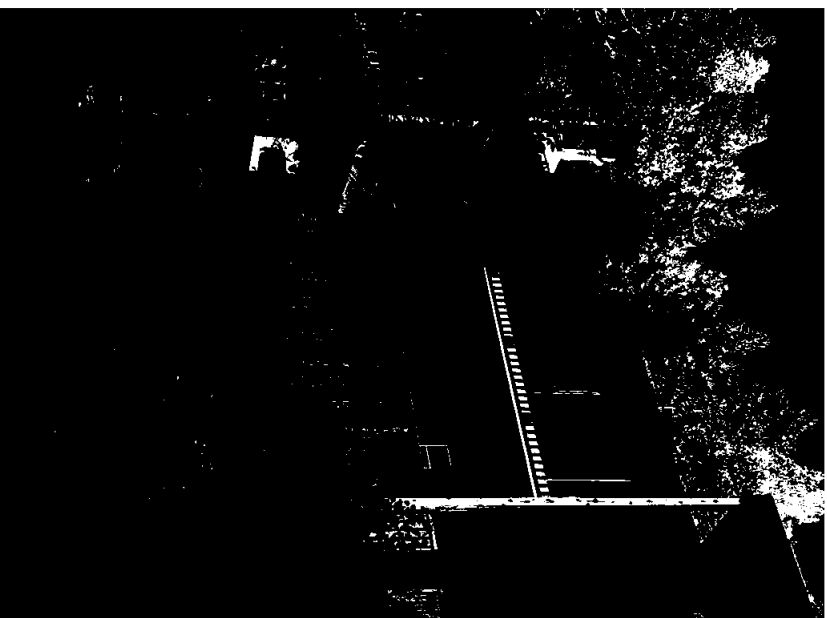
Dører og vinduer er i tre med utvendig aluminiumsmantling som er levert i to farger: Inne NCS 0502-Y, Ute RAL 7011 ( NCS 7005-B20G).



Vedlegg 5

Ved behov for maling av tredører/tredetaljer benyttes NCS 7005-B20G  
Mur/betong/piper og PU belegg: NCS 1502-Y eller RAL 9002 (Gray White).

24 av 38



Balkonger: Rekkverk i flattstål foran stue vinduer, delvis tett rekkverk med trepanel forøvrig (umngå innsyn/mer privativ).

Fasadekonsept med fargekoder.pdf

## Skillevegger og plattinger.

### Eksisterende skillevegger:

Behandles med dekkbeis i fargekode NCS 7005-B20G

### Nye skillevegger:

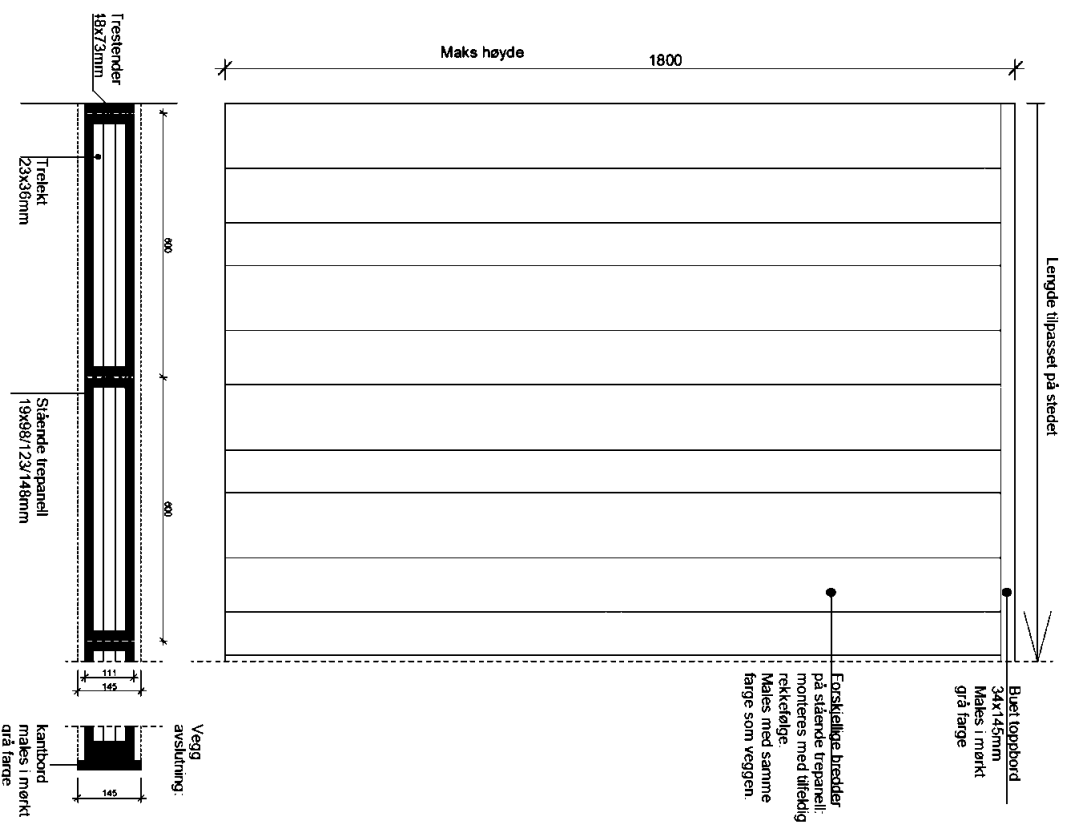
Kan oppføres i høyde inntil 1,8 m i utførelse iht. mal vist på denne side enten i kledningsbord med Nord behandling eller i vanlig virke som behandles med dekkbeis i fargekode NCS 7005-B20G.

### Eksisterende plattinger/trapper:

Kan beholdes og ved ønske om ny behandling kan disse beises med Jotun Trebitt terrassebeis 9073 Shimmergrå eller Trebitt terrassebeis 90002 Gråsvart, på flater som allerede er beiset med mørk farge.

### Nye plattinger/trapper:

Kan oppføres forutsatt at disse ligger på terreng (maks høyde 0,5 m). Trykkimpregnert virke kan med fordel stå ubehandlet og vil da gråne naturlig, men ønsker en å behandle disse kan disse beises med terrassebeis Trebitt 9073 Shimmergrå.

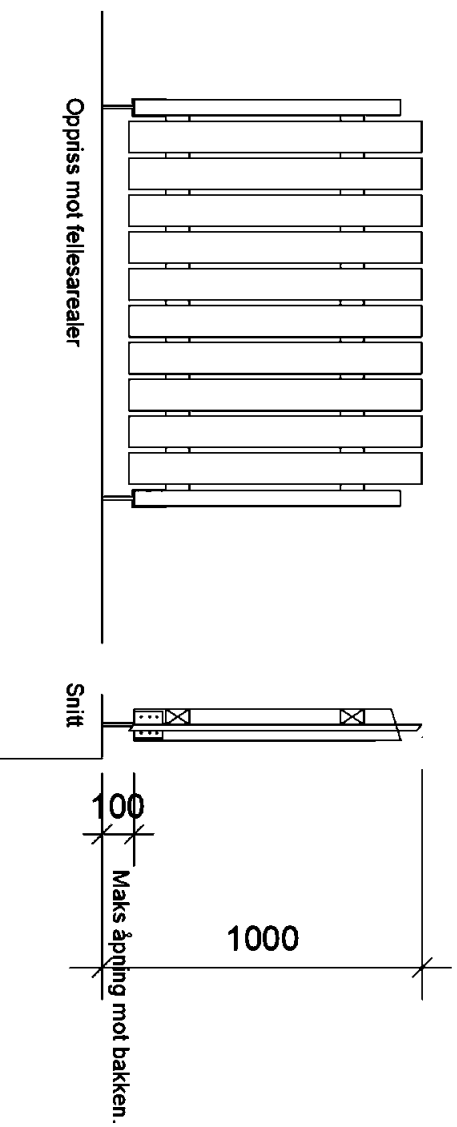


## Gjerder.

Bruk av gjerder bør unngås om det ikke er behov for sikring av høyder. Dette er fordi gjerder krever mye vedlikehold og de kan lett ødelegges ved påkjørsel/snemåking etc. NB! Murer og terrasse med høyder over 0,5 m må sikres

Eksisterende gjerder kan beholdes, men ved vedlikehold skal disse behandles med dekkbeis i fargekode NCS 7005-B20G

Ved oppføring av nye gjerder skal dette gjøres iht. mal på denne side og behandles med dekkbeis i fargekode NCS 7005-B20G



**TREGJERDE**  
rekkerkverksloper impregnert 48x98 mm c/c 900 mm for rekkeverk, c/c tilpasses ved oppføring som gjerde 48x73 mm impregnerte lekter (mellom stølper) stående rett kant bord 19x98 mm, skråningsåret i bunn og topp (mellomrom ca. 20 mm).

Der gjerde/rekkekverket brukes som sikring må det være 1,0 m høyt, ellers kan det være 0,8 m høyt.

# Vegetasjon.

## Hekker/busker.

Bruk av gjerder bør unngås og en bør heller bruke vegetasjon som busker/ hekker for visuell og fysisk skjerming mellom private uteplasser og fellesområder. Ulrike typer hekker og ulike busker vil gi ulike farger, blomstring og teksturer i gjennom året. Denne variasjon er positivt for utemiljøet. Maks høyde på hekker er 1,8 m, mens ved bruk av ulike typer busker kan denne høyden overskrides for enkelte busker .

## Klatrevegetasjon.

Ønsker en å ha klatreplanter på vegg må plantene ha et espalier å klatre på. Espalierene må males i fargekode NCS 7005-B20G.

## Trær.

Vegetasjonen langs veien i mellom byggene er veldig viktig for opplevelsen av boligfeltet og særlig fruktrærne med rosa blomster på våren. Disse trærne må stelles og beholdes. Vedlikehold/klipping av disse er beboers ansvar. Nyplanting om enkelt trærne dør er beorettslagets ansvar.



Trærne langs veien understreker veiens retning og myker opp mellom byggene i Beverilla.



Vedlegg 5

Bøkehekk er en smal hekk som gir visuell skjerming både sommer og vinter.



Hardfør og vinterfett  
CAMPULUS STREUUS



Veil. 27

Ulrike busker satt sammen gir ett variert uttrykk, samtidig som de kan skjærme godt.

# Pergola og boder

## Pergola

Pergola er en åpen konstruksjon med søyler og bjelker (ikke tak).

Pergola kan bygges som en frittstående konstruksjon eller som en konstruksjon heftet på bygning, forutsatt at denne ikke har tak.

Pergolakonstruksjonen males med dekkbeis i fargekode NCS 7005-B20G.

## Boder

Boder og skapboder koblet til byggene tillates ikke, da dette medfører endringer på brannkonseptet da bygget endres og dette vil også kunne komme i konflikt med byggegrenser.

Det finners heller ikke tilgjengelig utnyttelsesgrad til dette.

Frittliggende boder tillattes heller ikke, da det ikke er tilgjengelig utnyttelsesgrad til dette.

Eiendommen er allerede fullt utnyttet.



Pergola - åpen konstruksjon som ikke har permanent tak.

28 av 38

Fasadekonsept med fargekoder.pdf

Vedlegg 5



## Solskjerming

Ved behov for solskjerming skal disse retningslinjer benyttes og dette leveres fra borettslagets leverandør Scandic.no

### **MARKISER**

Markiseduk: 407/926 (lys beige)

Metall: VS905 (sort m/struktur)

Valgfritt med manuell eller elektrisk styring av markiser.

### **SCREENS**

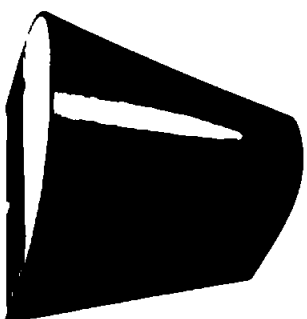
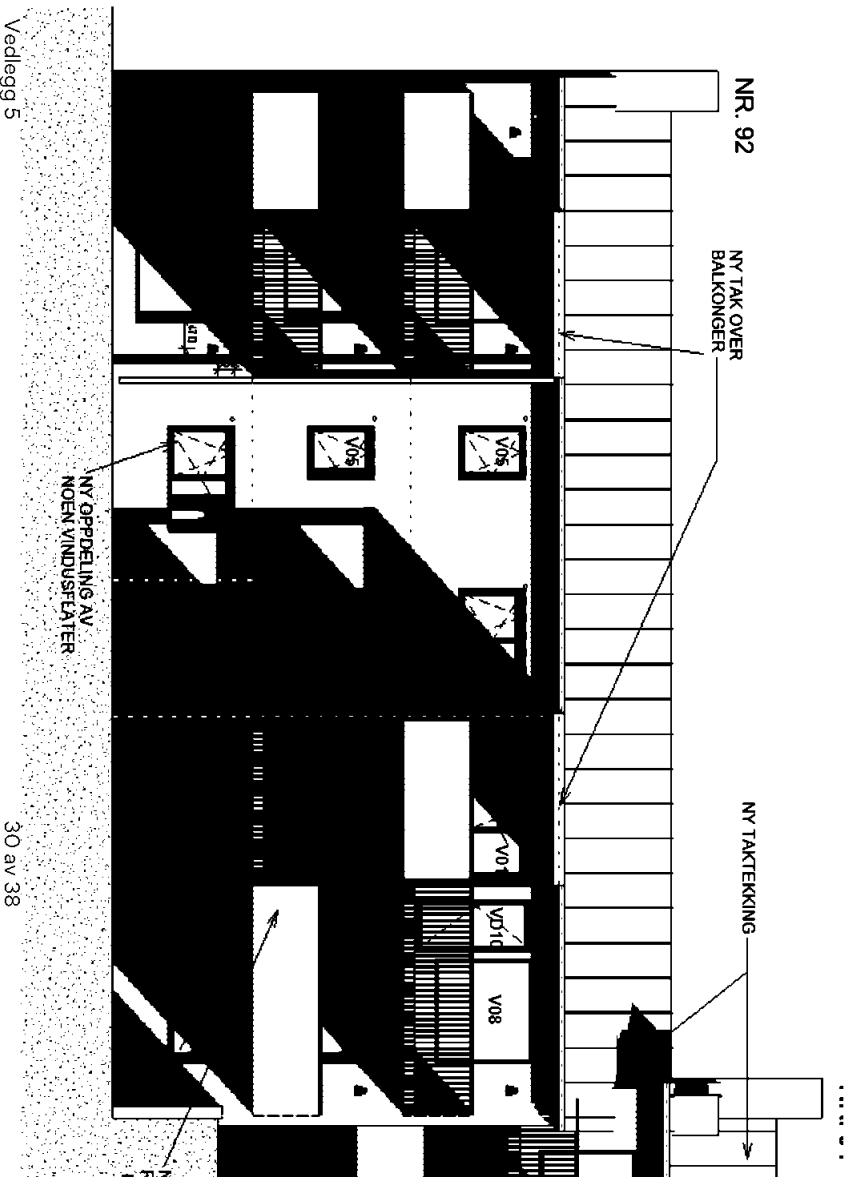
Duk: 19.1111- 3%

Metall: VS716 (tilsvare 7016 Antrasite m/struktur).

Solcellescreens med fjernkontroll.

## Utebelysning

Ved behov for flere eller ny utendørs belysning skal armaturen Spike fra SG Armaturen AS benyttes; type Spike Grafitt uplygt m/ kontakt ' 9301m 3000K Ra>80 Faseavsnitt. SG artikkelnummer 623914 Evt. synlig ledning må være mørk grå/svart.

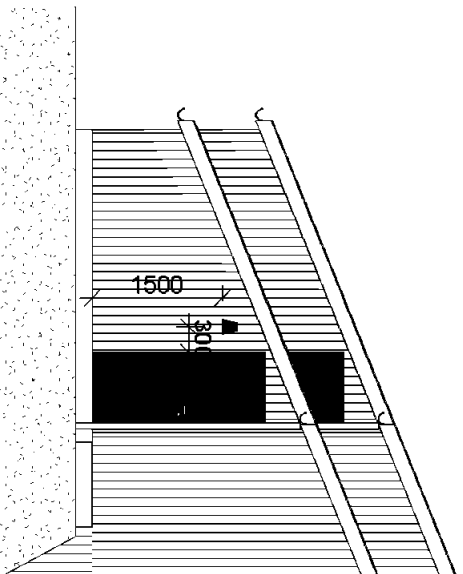


## Blokker

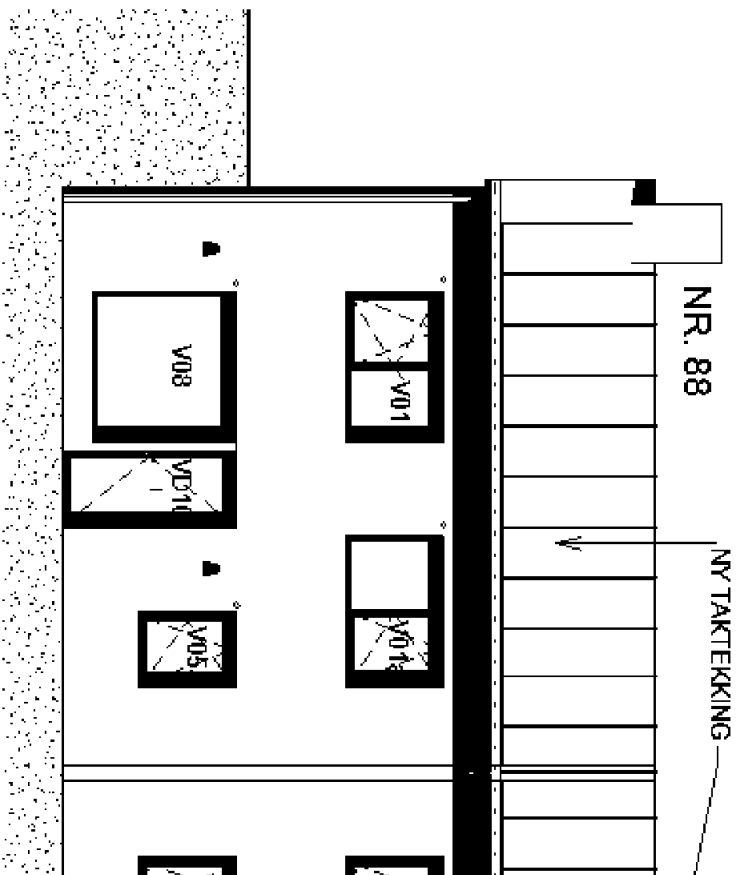
Lamper vist med blått leveres av borettslaget.  
Om beboere ønsker å ha ytterligere en ny utelampe monteres som vist med grønt. Høyde skal være lik høyde på øvrige lamper.

Fasadekonsept med fargekoder.pdf

## Utebelysning Rekkehus



Ønsker rekkehusbeboere en utelampe til i inngangspartiet kan en montere ny lampe ved boddør som vist på illustrasjon over. Senter avstand fra dør 30 cm og underkant lampe 150 cm over underkant panel.



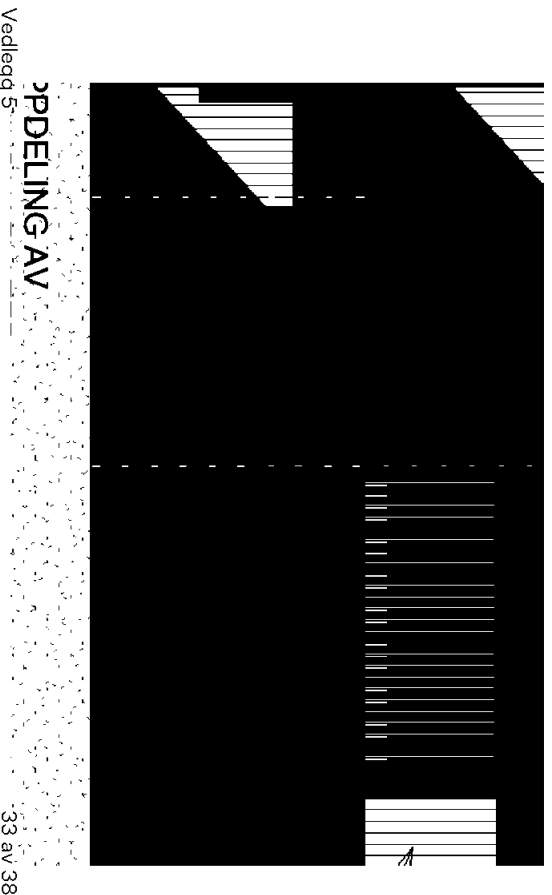
Ønsker rekkehusbeboere en utelampe til på hageside kan en ny lampe monteres som vist med grønt på illustrasjon over. Samme høyde som levert lampe (blå) og samme avstand fra vinduskarm til lampe som avstand fra levert lampe til dør. Lamper blir da symmetrisk på hver side av stuevindu/dør felt.



## Husnummerskilt

Husnummerskilt skal settes opp for at folk skal finne frem til ulike boliger og dette er særlig viktig av beredskapshensyn (ambulanse, brannvesen etc.) Borettslaget som eier av byggene er ansvarlige for at husnummerskilt er på plass. Det er viktig at skiltene er tydelig (universell utforming for svaksynte) og at disse er like, også for en visuell helhetsoptfattelse. Standard husnummerskilt dekker dette behov da disse har sorte bokstaver på hvit reflekterende bunn.

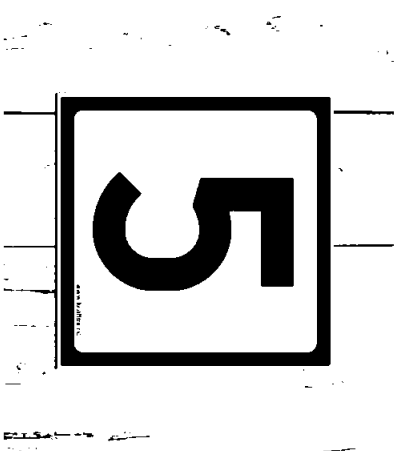
## Husnummerskilt blokker



33 av 38

Husnummerskiltet på blokkene monteres mellom dør og sidefelt, med fri avstand mellom lampe og skilt på 20 cm. (skilt er vist med rød markering).

Fasadekonsept med fargekoder.pdf

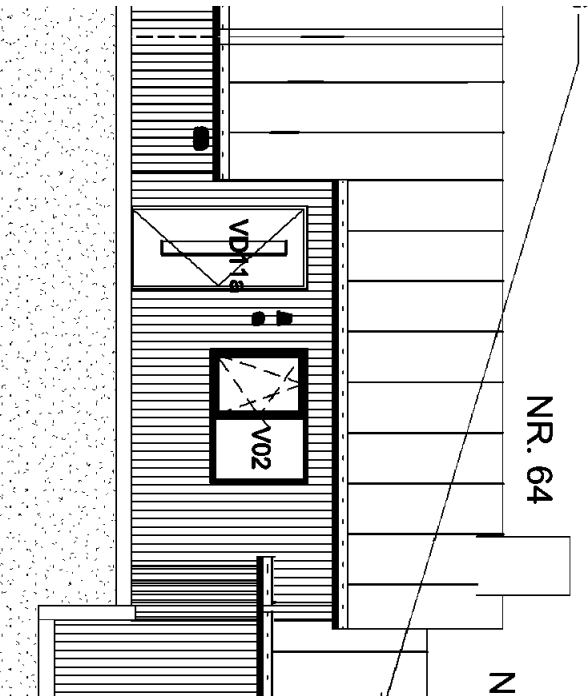


Standard husnummerskilt som leveres og monteres av borettslaget.

## Husnummerskilt Rekkehus

Borettslaget leverer ett standard husnummer skilt som settes opp på bodvegger mot vei. ( høyde som underkant ventil med , avstand 5 cm fra ventil)

I tillegg kan beboere montere egne private husnummer skilt ved egne inngangsparti, sentrert under lampe med 20 cm avstand mellom underkant lampe og topp skilt.

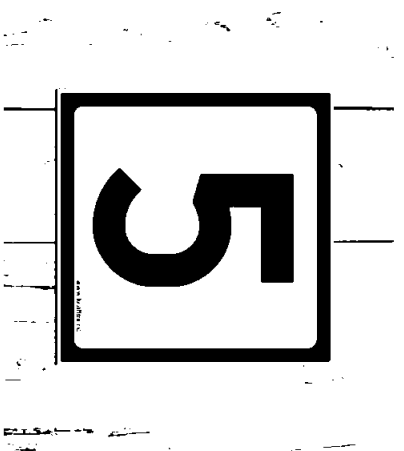


Husnummerskilt som leveres av borettslaget er vist med lilla, mens privat skilt kan monteres under lampe på rekkehus, vist med rødt.

Vedlegg 5

34 av 38

Fasadekonsept med fargekoder.pdf



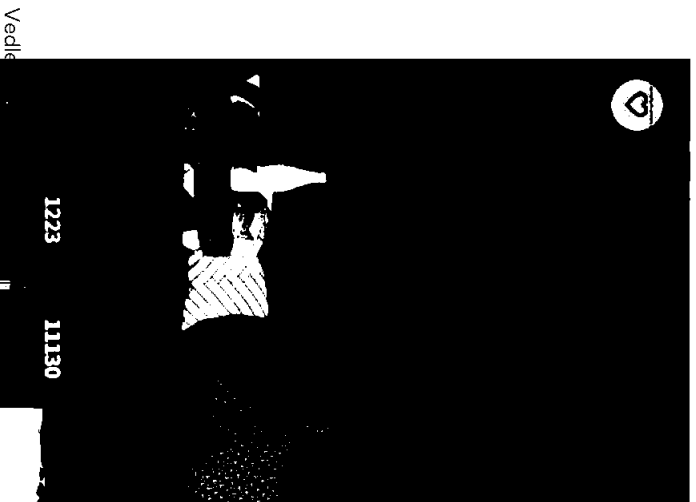
## Eksisterende frittstående boder

### Primærløsning.

Bodene kles om med samme kleddning som på boligene og får nytt tak med sedum. Sedum tak bidrar positivt til overvannshåndtering og visuelt for alle som bor i blokkene.

### Sekundær løsning eller midlertidig løsning.

Om det ikke finnes midler til fullstendig rehabilitering av boder kan disse belses med dekkebeis i en varm farge Jotun 1223 Høststemning ( en dempet okergul farge)



Vedlegg

Farge på boder:

35 av 38



Sedumtak i blomstring.

Fasadekonsept med fargekoder.pdf

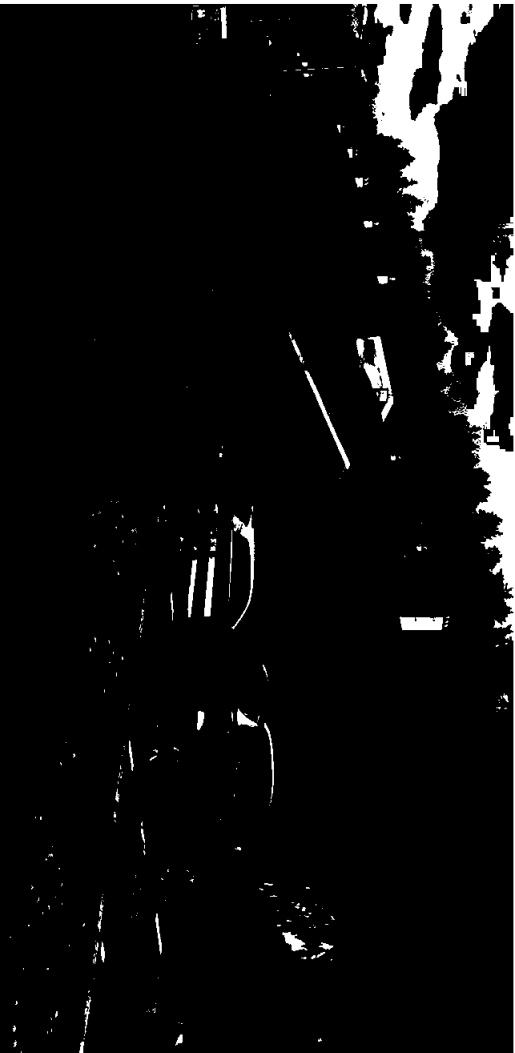
## Garasjer

Ved behov for ny kledding på garasjer benyttes Nord kledding som på boligene.

Ved behov for vedlikehold/beising av garasjevegger, bør disse beises i samme farge som boder, Jotun 1223 Høststerming. Porter og vindskier beises i samme farge (mest mulig monoton fargebruk), bortsett fra stålporter/plastporter på nedre nivå, som kan beholdes slik de er.

Papptekking beholdes, men ved behov for ny taktekking benyttes platetekking som på boligene.

Ved behov for vedlikehold / maling av mur/betong males disse i NCS 1502-Y (brukket hvit)  
NB! Terrengmurer bør ikke males da det vil oppstå avskalling på disse.



Vedlegg 5 Garasjer sett fra Østmarkveien.

36 av 38

# Sivark

Kolbotn 01.10.2024  
Kari Sivertsen, siv.ark

Sted Frettholmen arkitektur fargekoder.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 533 Selskapsnavn: BEVERLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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