



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 072 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: 26.05.2025

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, 22.06.2025



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		1 666 490	1 566 532
Sum inntekter		1 666 490	1 566 532
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	55 909
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 738	29 738
Annen driftskostnad		796 884	933 397
Sum kostnader		882 531	1 019 044
Driftsresultat		783 959	547 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 771	11 822
Sum finansinntekter		18 771	11 822
Annen finanskostnad		201 879	159 651
Sum finanskostnader		201 879	159 651
Netto finans		-183 108	-147 829
Resultat før skattekostnad		600 851	399 659
Årsresultat		600 851	399 659
Totalresultat		600 851	399 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		600 851	399 659
Sum overføringer og disponeringer		600 851	399 659



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		18 186 273	18 186 273
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		35 996	65 734
Sum varige driftsmidler		18 222 269	18 252 007
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		46 204	40 777
Sum anleggsmidler		18 268 472	18 292 783
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 584	39 840
Sum fordringer		39 584	39 840
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 800	775 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 800	775 178
Sum omløpsmidler		988 385	815 018
SUM EIENDELER		19 256 857	19 107 802



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 487 297	6 886 447
Sum opptjent egenkapital		7 487 297	6 886 447
Sum egenkapital		7 489 297	6 888 447
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 807 043	4 291 928
Øvrig langsiktig gjeld		7 634 280	7 630 018
Sum annen langsiktig gjeld		11 441 323	11 921 946
Sum langsiktig gjeld		11 441 323	11 921 946
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		305 570	294 404
Leverandørgjeld		20 667	3 005
Sum kortsiktig gjeld		326 237	297 409
Sum gjeld		11 767 560	12 219 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 256 857	19 107 802



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 546859

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 072 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: 26.05.2025

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 666 490	1 566 532
Sum inntekter		1 666 490	1 566 532
Kostnader			
Lønnskostnad		55 909	55 909
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 738	29 738
Annen driftskostnad		796 884	933 397
Sum kostnader		882 531	1 019 044
Driftsresultat		783 959	547 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 771	11 822
Sum finansinntekter		18 771	11 822
Annen finanskostnad		201 879	159 651
Sum finanskostnader		201 879	159 651
Netto finans		-183 108	-147 829
Resultat før skattekostnad		600 851	399 659
Årsresultat		600 851	399 659
Totalresultat		600 851	399 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		600 851	399 659
Sum overføringer og disponeringer		600 851	399 659



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA 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		18 186 273	18 186 273
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		35 996	65 734
Sum varige driftsmidler		18 222 269	18 252 007
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		46 204	40 777
Sum anleggsmidler		18 268 472	18 292 783
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 584	39 840
Sum fordringer		39 584	39 840
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 800	775 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 800	775 178
Sum omløpsmidler		988 385	815 018
SUM EIENDELER		19 256 857	19 107 802

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 487 297	6 886 447
Sum opptjent egenkapital	7 487 297	6 886 447
Sum egenkapital	7 489 297	6 888 447
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 807 043	4 291 928
Øvrig langsiktig gjeld	7 634 280	7 630 018
Sum annen langsiktig gjeld	11 441 323	11 921 946
Sum langsiktig gjeld	11 441 323	11 921 946
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	305 570	294 404
Leverandørgjeld	20 667	3 005
Sum kortsiktig gjeld	326 237	297 409
Sum gjeld	11 767 560	12 219 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 256 857	19 107 802



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA BORETTSLAG

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. 4949

BEKKELIA BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i BEKKELIA 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:

26. mai 2025 kl. 16:00, Loken.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av borettslagets fellesgjeld
8. Beising av terrasser
9. Borettslaget retter henvendelse til grunneier om hogst av høye trær som skygger for sola.
10. Endring av husordensreglene i borettslaget.
11. Det foreslås opprettet valgkomite fram mot årsmøte 2026
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BEKKELIA 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

Ingebjørg Hammer velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en 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

Velges på årsmøte.



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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4949 Bekkelia Borettslag Revisjonsberetning.pdf
- 2. 4949 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås til kr 49 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse foreslås til kr 49 000.



Sak 7

Endring av borettslagets fellesgjeld

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av borettslagets fellesgjeld.

I styremøte den 27.09.2024 ble det vedtatt å utrede endring av borettslagets fellesgjeld for å kunne finansiere påkrevet bygningsmessig vedlikehold i form av utvendig maling. Dette ble sist utført i 2010.

Fellesgjelden i borettslaget er pr. 31.12.2024 kr 3 807 043,-. Innen det vil være aktuelt med innløsning vil den være nedbetalt til ca. 3 600 000,-

På denne gjelden er det budsjettert i 2025 en budsjettert en kostnad til renter og avdrag på kr 740 000 basert på dagens rente og gjeldende nedbetalingsplaner.

Basert på gjeldene rente vil vi kunne forrente og avdra et nytt annuitetslån på kr. 5000 000 med avdragstid 10 år til en samlet utgift pr. år på ca kr 700 000,-, noe som vil være tilpasset nivået vi har på innbetaling av felleskostnader.

Behovet for nytt låneopptak for å kunne finansiere utvendig maling har vært kommunisert ved flere anledninger, og løsningen ble presentert på siste beboermøte

Endring av borettslagets fellesgjeld med pant foran borettsinnskudd krever vedtak på årsmøte med 2/3 flertall jfr. borettslagslovens § 8-9.

Positivt vedtak på årsmøtet vil kunne bety at utvendig maling søkes gjennomført i løpet av august/september.

Styrets innstilling

Styrets forslag til ordinært årsmøte 2025

1. Styret får fullmakt til å øke borettslagets fellesgjeld til inntil kr 5 000 000,-

Lånet skal benyttes til innløsning av løpende lån i Husbanken og OBOS-banken.

og det skal i tillegg fullfinansiere kostnader til utvendig maling av borettslagets bygninger

2. Låneopptaket skal tidligst skje når arbeidet med utvendig maling er kontrahert.

3. Lånet forrentes og avdras som annuitetslån over 10 år, og sikres ved pant i borettslagets eiendom med prioritet foran borettsinnskudd.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes



Sak 8

Beising av terrasser

Forslag fremmet av:

Marit Stuik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget lyder:

«Angående beising av gulv på balkongen, foreslår jeg at hver beboer avgjør selv om de vil beise sitt terrassegulv eller beholde det som det er i dag».

Terrassene er utvendig konstruksjon som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret har så langt ikke gjort noe positivt vedtak om beising av terrassegulvene på borettslagets regning. Beising vil på sikt kunne være med på å motvirke sprekke-dannelser og dermed bevare et bra utseende men har mindre betydning for trevirkets varighet med tanke på råteskader. Hvis effekten av beising skal opprettholdes må prosessen gjentas, anbefalt ca hvert 3. år. Hvis det skal være opp til hver enkelt andelseier å beise bør det være noe veiledning m.h.t. fargevalg og utførelse. Hvis det skal være andelseiers ansvar å vedlikeholde med beising bør dette etter hvert inn i borettslagets vedtekter eller ordensregler.

Styret støtter forslaget om at det er blir opp til hver enkelt beboer å beise.

Styrets innstilling

Andelseierne avgjør selv om de vil beise sin terrasse eller la terrassen være ubehandlet.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Borettslaget retter henvendelse til grunneier om hogst av høye trær som skygger for sola.

Forslag fremmet av:

Trine Lauritsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunneier er Allstad Grunneiendom AS (tidligere Opplysningsvesenets Fond) Dette er en av Norges største grunneiere med eiendom 300 av landets kommuner. Det kan være et poeng å få avklart om borettslagets årsmøte stiller seg bak et slikt ønske.



Styrets innstilling

Årsmøtet retter henvendelse til Allstad Grunneiendom AS med anmodning om hogst. Styret sender begrunnet henvendelse til grunneier.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10

Endring av husordensreglene i borettsalget.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kort oppsummert foreslås endringer i 4 avsnitt

I avsnitt om avfallhåndtering foreslås en endring som er en ren konsekvens av at molokløsning er etablert etter at ordensreglene ble vedtatt i 2020.

I avsnitt om rekkverk på terrasser foreslås en ny formulering som er mindre rigid når det gjelder utforming og det foreslås at plikten til å søke styret opphører forutsatt at utforming er innenfor ordensreglene.

I avsnitt om vintermatter til bruk på platting ved postkasser foreslås at eksisterende formulering "skal ha vintermatter" erstattes av formuleringen "anbefales å ha ". I begrunnelsen anføres at eksisterende matter er utslitt og at noen ikke ønsker å bruke dem. Forslaget vil kunne åpne for at borettslaget ikke påtar seg ansvar for å fornye utslitte matter selv om de i sin tid ble anskaffet over borettslagets anleggsbudsjett.

I avsnittet om hagemøbler inneholder dagens regler en formulering om at montering og demontering skal foregå ved innleid vaktmestertjeneste. Denne bestemmelsen foreslås strøket.

Saken har følgende vedlegg

1. Forslag til endringer i ordensregler med forslagsstillers kommentarer.
2. Ordensreglene med forslagene til endringer innarbeidet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagene til endring av husordensregler.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Vedlegg

3. Forslaget til endringer ordensregler med forslagsstillers kommentarer.pdf
4. Ordensreglene med forslagene til endringe innarbeidet).pdf



Sak 11

Det foreslås opprettet valgkomite fram mot årsmøte 2026

Forslag fremmet av:

Liv Ester Hilde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er verken lovfestet eller vedtektsfestet at borettslaget skal ha valgkomite, og det er ulik praksis, men nokså vanlig at det er en valgkomite. Når det ikke er egen valgkomite er det styrets ansvar. Det kan være fordel for bundet med å ha en egen valgkomite, men det innebærer at flere verv må besettes.

Styrets innstilling

Styret er positive til at årsmøtet velger egen valgkomite. Saken føres opp på innkallingen under punktet valg.

Forslag til vedtak

Styret innstilling godkjennes.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Ivar Knudsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Svendsen
- Lise Lotte Jernek
- Terje Lindtveit
Elverum Kommune sin representant
- Trine Lauritsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Håkan Renvåg
- 2. vara Marit Stuik



Sak 13

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 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsmelding for Bekkelia borettslag for perioden 2024/2025

1, Styret

Styret har bestått av;

Leder; Einar Sagbakken

Styremedlem: Lise Lotte Jernek

Styremedlem: Knut Ivar Knutsen

Styremedlem: Liv Ester Hilde

Styremedlem: Terje Lindtveit, oppnevnt av Elverum kommune, fra 1. oktober

1. varamedlem. Arvid Leander Svendsen

2. varamedlem Narit Stuik

Det er holdt 9 styremøter og ett beboermøte i perioden

2, Økonomi;

Borettslagets regnskap for 2024 viser årsresultat før avdrag på fellesgjeld på kr 600 851,-

Regnskapsført avdrag på fellesgjeld i 2024 er kr 484 885,-

Disponible midler økt fra kr 517 609,- pr. 01,01,2024 til kr 662 148,- pr. 31,12,2024,

Borettslagets fellesgjeld består av 2 lån:

1. et annuitetslån i Husbanken med 29 års nedbetalingstid. Restgjeld pr, 31,12,2024 var kr 3 149 640,- Lånet vil etter gjeldende plan være innfridd i 2030.

2. et annuitetslån i OBOS-banken med 15 års nedbetalingstid. Restgjeld pr 31.12. 2024 var kr 657403. Lånet vil etter gjeldende plan være innfridd i 2036.

Innbetalingen av felleskostnader fra andelseierne er økt fra 1. januar 2025, noe som vil øke årlig inntekt fra kr 1 658 640 i 2024 til kr 1 742 000 i 2036.

3. Drift og vedlikehold

Laget er andelseier i, og har avtale med Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne har i 2024 hatt et begrenset omfang.

Alle drenskummer for grus og sand.

Vi har hatt avtale med Danielsen Gravemaskindrif om maskinell snøbrøyting og strøing.

Vi har driftskostnader knyttet til brannsikring til Midt-Hedmark Brann og Redning IKS, Schneider Electric AS, og Add Secure AS.

Det er ikke utført bygningsmessig vedlikehold i 2024.

Det ble gjort avtale om vedlikehold av yttertak, takrenner og nedløp, men dette måtte utsettes på grunn av vær og temperaturforhold.



4. Nye tiltak

Vedlikehold av tak, takrenner og nedløp forutsettes gjennomført i 2025.

Brannsentralen må oppgraderes til 4G da da 2G-nettet skal legges ned

Største vedlikeholdsoppgave vi står foran er utvendig maling som sist ble gjennomført i 2010. Dette har en kostnad som forventes å overstige disponibel egenkapital i borettslaget, Det er nødvendig for å hindre verdiforringelse av bygningen men lar seg ikke gjennomføre uten å øke borettslagets fellesgjeld. For å unngå at dette skal medføre betydelig økning av felleskostnader er det aktuelt å refinansiere å ta opp nytt lån som også innløser dagens fellesgjeld, og som får lengre avdragstid enn det som gjenstår på eksisterende lån. Styret vil presentere egen sak om dette.



Til generalforsamlingen i Bekkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkelia 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

12 av 29

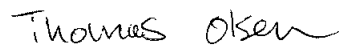
4949 Bekkelia Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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>.

Hamar, 25. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



BEKKELIA BORETTSLAG ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		517 609	574 606
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		600 851	399 659
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 738	29 738
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-484 885	-485 742
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		144 539	-56 997
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 148	517 609
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		988 385	815 018
Kortsiktig gjeld		-326 237	-297 409
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 148	517 609



BEKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 658 640	1 561 732	1 659 000	1 742 000
Andre inntekter	3	7 850	4 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 666 490	1 566 532	1 659 000	1 742 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 909	-6 909	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000
Avskrivninger	14	-29 738	-29 738	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 888	-7 520	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-69 310	-65 820	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-26 443	-13 421	-7 500	-8 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-123 403	-256 367	-100 000	-100 000
Forsikringer		-61 850	-44 527	-49 000	-72 500
Kommunale avgifter	9	-275 292	-330 377	-344 500	-333 000
Energi/fyring		-7 175	-5 747	-10 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 838	-111 829	-130 000	-133 000
Andre driftskostnader	10	-93 687	-93 789	-118 500	-95 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-882 531	-1 019 044	-897 500	-889 500
DRIFTSRESULTAT		783 959	547 488	761 500	852 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 771	11 822	0	0
Finanskostnader	12	-201 879	-159 651	-176 000	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-183 108	-147 829	-176 000	-194 000
ÅRSRESULTAT		600 851	399 659	585 500	658 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		600 851	399 659		



BEKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 897 752	16 897 752
Tomt		1 288 521	1 288 521
Andre varige driftsmidler	14	35 996	65 734
Aksjer og andeler	15	10 000	10 000
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		18 268 472	18 292 783
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 584	36 329
Andre kortsiktige fordringer		0	3 511
Driftskonto OBOS-banken		551 621	341 861
Sparekonto OBOS-banken		397 179	433 316
SUM OMLØPSMIDLER		988 385	815 018
SUM EIENDELER		19 256 857	19 107 802



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 20 * 100	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	7 487 297	6 886 447
SUM EGENKAPITAL	7 489 297	6 888 447

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 807 043	4 291 928
Borettsinnskudd	17	7 600 000	7 600 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	34 280	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 441 323	11 921 946

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		20 667	3 005
Påløpte renter		79 994	70 189
Påløpte avdrag		225 576	224 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		326 237	297 409

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	19	19 400 000	19 400 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 22.04.2025

Styret i Bekkelia Borettslag

Einar Sagbakken /s/

Liv Ester Hilde /s/

Lise Lotte Jernek /s/

Knut Ivar Knudsen /s/

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

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 658 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av borettslagets eierandel i snøfreser	2 250
Leie av motorvarmer	5 600
SUM ANDRE INNETEKTER	7 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 909
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 909

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 49 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 888.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 193
SUM KONSULENTHONORAR	-26 443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 166
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 333
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 824
Kostnader dugnader	-80
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 403

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt 2024	-102 891
Refusjon eiendomsskatt tidligere år	49 562
Vann- og avløpsavgift	-103 787
Renovasjonsavgift	-118 176
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-275 292

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-300
Driftsmateriell	-147
Vaktmestertjenester	-5 131
Renhold ved firmaer	-9 600
Snørydding	-63 259
Andre fremmede tjenester	-308
Trykksaker	-17
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-1 928
Porto	-175
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 185
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-6 372
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 687

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 613
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 028
Andre renteinntekter	2 130
SUM FINANSINNTEKTER	18 771

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-159 282
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-42 597
SUM FINANSKOSTNADER	-201 879

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1999	16 897 752
SUM BYGNINGER	16 897 752

Tomten ble kjøpt i 1999.

Gnr.31/bnr.1081

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2022	41 999	
Avskrevet tidligere	-22 166	
Avskrevet i år	-14 000	5 833
Molokk		
Tilgang 2021	78 688	
Avskrevet tidligere	-32 787	
Avskrevet i år	-15 738	30 163
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		35 996

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-29 738****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 20 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 10 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2001

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

7 403 680

Nedbetalt i år

446 680

-3 149 640

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-800 000

Nedbetalt tidligere

104 392

Nedbetalt i år

38 205

-657 403**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 807 043****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1999

-7 600 000**SUM BORETTSINNSKUDD****-7 600 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-34 280**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-34 280****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

7 600 000

Pantelån

3 807 043

Påløpte avdrag

225 576

TOTALT**11 632 619**

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

Bygninger

16 897 752

Tomt

1 288 521

TOTALT**18 186 273**



Resultatanalyse 2024 Bekkelia Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 658 640	1 659 000	360	0 %
Andre inntekter	7 850	0	-7 850	100 %
Sum driftsinntekter	1 666 490	1 659 000	-7 490	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-6 909	-7 000	-91	1 %
Styrehonorar	-49 000	-49 000	0	0 %
Avskrivninger	-29 738	0	29 738	100 %
Revisjonshonorar	-7 888	-8 000	-112	1 %
Forretningsførerhonorar	-69 310	-70 000	-690	1 %
Konsulenthonorar	-26 443	-7 500	18 943	-253 %
Kontingenter	-4 000	-4 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-123 403	-100 000	23 403	-23 %
Forsikringer	-61 850	-49 000	12 850	-26 %
Kommunale avgifter	-275 292	-344 500	-69 208	20 %
Energi/fyring	-7 175	-10 000	-2 825	28 %
TV-anlegg/bredbånd	-127 838	-130 000	-2 162	2 %
Andre driftskostnader	-93 687	-118 500	-24 813	21 %
Sum driftskostnader	-882 531	-897 500	-14 969	2 %
Driftsresultat	783 959	761 500	-22 459	-3 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	18 771	0	-18 771	100 %
Finanskostnader	-201 879	-176 000	25 879	-15 %
Res. finansinnt./-kostnader	-183 108	-176 000	7 108	-4 %
Årsresultat	600 851	585 500	-15 351	-3 %



Oppdatering av ordensreglene 2025

06.05.2025

Ordensreglene er utdatert, og inneholder flere punkter som trenger redigering og oppdatering. Jeg har gått igjennom eksisterende regler og vil her påpeke de punktene som styret må gjennomgå. Før et forslag fra styret legges frem for avstemming under årsmøtet-

Endringer

Avfallshåndtering

Eksisterende tekst samstemmer ikke med dagens virkelighet og må endres.

Forslag til endret tekst:

Avfallshåndtering skal skje i Molok anlegget på nedre parkeringsplass

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter gjeldende regler fra SØIR i utplasserte beholdere. Pappesker må brettes sammen. Avfall utover normalt husholdningsavfall leveres SØIR mottaksstasjon av den enkelte andelseier på egen bekostning.

Det er strengt forbudt å legge varm aske, brennende eller glødende ting, eksempelvis sigarettneiper eller oljet avfall i beholderne.

Rekkverk på terrasser

Teksten ang rekkverk virker på meg som meget rigid og byråkratisk . Det underliggende ønske om en «uniformering» av boligmassen har ikke lyktes, når man ser situasjonen i dag.

Mitt forslag begrunnes med at beboerne bør ha en viss bestemmelse over utseende på egen terrasse uten at det går dramatisk ut over fasaden all den tid slik rekkverk holdes økonomisk av beboeren selv. Jeg ser heller ikke nødvendigheten av styrebehandling av slike saker så lenge man holder seg til reglene.

Det er mitt ønske at styret legger frem ordensreglene i sin helhet.

Kommer ikke styret frem til en slik endring av dette punktet, ønsker jeg at det tas opp som egen sak under årsmøte, og vedlegger derfor et slikt forslag i tillegg.

Forslag til endret tekst:

Det tillates montert rekkverk på terrasser.
Rekkverket bekostes og vedlikeholdes av beboeren selv.
Rekkverkets utforming skal være i tre. Maks høyde 100 cm.
Farge: den til enhver tid gjeldende fargekode.



Vintermatter på platting ved postkasser

Enkelte beboere ønsker ikke å benytte vintermatte. De er gamle og slitne, og skal vi fortsette med at alle boenheter SKAL være utstyrt med vintermatter, må styret forvente en utgift til oppgradering av disse i den nærmeste tid.

Forslag til endret tekst:

Alle boenheter anbefales å være utstyrt med vintermatter for å sikre mot sklifare vinterstid. Mattene monteres på høsten og demonteres for sommersesongen. Mattene oppbevares i sommerperioden i bod tilhørende den enkelte boenhet.

Hagemøbler .

Da vi ikke benytter vaktmestertjenester til montering/demontering av hagemøblene foreslås det at teksten om dette fjernes.

Forslag til endret tekst:

Borettslagets hagemøbler står til fri disposisjon ute på helleplattingen i sentrum ved flaggstanga. Møblene vinterlagres i fellesboden mellom 70 og 72

Forslag til vedtak:

Styret legger det reviderte forslaget av ordensreglene for årsmøte for avstemming.

Knut I Knudsen



Bekkelia Borettslag St.Hanshaugen, 2413 Elverum

26.05 2025

ORDENSREGLER

Om ordensreglene

Ordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse, og danner sammen med andre særskilte bestemmelser som blir gitt av styret, (branninstruks, avfallsdeponering, tildeling av parkeringsplass, mv.), rammene for hvordan vi ønsker å ha det i borettslaget.

Ordensreglene inneholder både plikter og informasjon, og har til hensikt å sikre andelseierne et godt bomiljø preget av trygghet, trivsel, ro og orden. Det være seg inne i leilighetene så vel som på utearealene. Den enkelte andelseier/beboer plikter å gjøre seg kjent med ordensreglene og er ansvarlig for at disse etterleves.

Beboerne anmodes om aktivt å bidra til at det til enhver tid alltid hersker ro, orden og fordragelighet i og på borettslagets eiendom.

Ro og orden

Det skal være ro på borettslagets eiendom i tiden kl 23:00-06:00. En moderat selskapelighet må likevel tolereres også etter denne tid, dersom det ikke er til sjenanse for naboer. Naboer vegg-i-vegg skal forhåndsvarsles. Musikk og musikkavspilling tolereres til kl 23:00, men det skal tas hensyn til beboere som sjeneres av dette. Henstillinger om demping skal etterkommes. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret, samt samtykke fra andelseiere vegg-i-vegg.

Støyende arbeid, plenklipping, mv.

Støyende arbeid, som plenklipping mv., eller støyende hobbyer er ikke tillatt etter kl 19:00 på vanlige hverdager og ikke etter kl 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager (hele dagen) tillates ikke støyende arbeid, plenklipping, mv. Spesielle unntakstilfeller kan forekomme og må i tilfelle avtales direkte med styret.

Uteområder, gressplener, mv.

I utgangspunktet er alle uteområder borettslagets eiendom og ansvar. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og opparbeiding, herunder gressklipping, beplantning, mv. Den enkelte kan etter nærmere avtale med styret gis anledning til å disponere utearealet ved egen bolig, helt eller delvis. Avtalen skal gjøres skriftlig og gjeldende område skal klart være definert. Leietaker plikter, uavhengig av disposisjonsavtale, å holde arealene utenfor sin bolig ryddig og i orden. Det er ikke anledning til oppføring av noen form for gjerde på borettslagets uteområder.

Dyrehold

Det er tillatt å holde en hund eller en katt etter forhåndsgodkjenning fra styret. Det skal foreligge skriftlig vedtak før husdyr kan anskaffes. Forutsetningen for å holde hund eller katt er at andre andelseiere ikke sjeneres. Katter skal chippes. Hunkatter må være sterilisert og hankatter kastret. Forøvrig vises det til hundeloven, samt lokal forskrift for Elverum kommune.



Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje i Molok anlegget på nedre parkeringsplass

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter gjeldende regler fra SØIR i utplasserte beholdere. Pappesker må brettes sammen. Avfall utover normalt husholdningsavfall leveres SØIR mottaksstasjon av den enkelte andelseier på egen bekostning.

Det er strengt forbudt å legge varm aske, brennende eller glødende ting, eksempelvis sigarettneiper eller oljet avfall i beholderne.

Motorkjøretøy og parkering

Unødig ferdsel med motorkjøretøy i nærheten av boligene er ikke tillatt. Andelseierne plikter å utvise spesiell aktsomhet ved bruk av motorkjøretøy om natten. Tomgangskjøring er forbudt. Motorkjøretøy skal settes på anviste parkeringsplasser som er tildelt av styret. Hensetting av kjøretøy utenfor anvist parkeringsområde er forbudt. Kjøretøy tilhørende personer på besøk skal plasseres på gjesteparkering.

Trafikk og hensetting av kjøretøy på indre område er bare tillatt i forbindelse med av- og påstigning for personer med spesielle behov (maks 10 min), eller ved av- og pålessing av tyngre varer. Parkering i dette området er i alle andre tilfeller forbudt. Unntakstilfeller kan forekomme, men dette skal i tilfelle avtales direkte med styret. Følgende biler på oppdrag tillates på indre område: Elverum kommune (hjemmetjenester), taxi for av og påstigning og biler ifm levering av inventar/utstyr og håndverkstjenester.

Det er tillatt å vaske bil på nederste parkeringsplass, i nærheten av sluket.

Motor- og kupevarmer

Andelseiere som har biler med behov for motorvarmer og/eller kupevarmer kan få tilgang til borettslagets strømforsyning mot avgift. Avgiftens størrelse fastsettes av styret fra år til år.

Brannalarm og utrykningskostnader

Selskapets boliger er tilknyttet alarmsentral. Falske alarmer forekommer og kan skyldes uaktsomhet i forhold til matlaging og stekeos, vanndamp ved dusjing, røyking inne, mangelfull rengjøring rundt detektorer, mv. Ved utrykning belastes borettslaget en utrykningskostnad. Borettslaget vil viderefakturere denne kostnaden til den beboer som ved uaktsomhet har forårsaket mer enn en falsk alarm siste 2 år.

Varmepumpe

Installasjon av varmepumpe tillates etter forutgående søknad, med tilhørende vedtak i styret.

Parabolantenne

Parabolantenne er ikke tillatt.

Rekkverk terrasse/platting ved inngangsdør:

Det tillates montert rekkverk på terrasser.
Rekkverket bekostes og vedlikeholdes av beboeren selv.
Rekkverkets utforming skal være i tre. Maks høyde 100 cm.
Farge: den til enhver tid gjeldende fargekode.



Felles gressklipper

Borettslaget stiller motorgressklipper til disposisjon for alle andelseiere. Den enkelte andelseier holder selv drivstoff. Klipperen skal rengjøres etter bruk og plasseres i fellesboden mellom boenhet 70 og 72.

Vintermatter på platting ved postkasser

Alle boenheter anbefales å være utstyrt med vintermatter for å sikre mot sklifare vinterstid. Mattene monteres på høsten og demonteres for sommersesongen. Mattene oppbevares i sommerperioden i bod tilhørende den enkelte boenhet.

Hagemøbler

Borettslagets hagemøbler står til fri disposisjon ute på helleplattingen i sentrum ved flaggstanga. Møblene vinterlagres i fellesboden mellom 70 og 72





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 4949 Selskapsnavn: BEKKELIA 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
E-post: oef@obos.no

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