



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 940 837  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BEKKESTUA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 293 326	3 545 247
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 293 326</b>	<b>3 545 247</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 432	2 050
Annen driftskostnad		6 024 107	3 101 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 272 149</b>	<b>3 331 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 978 823</b>	<b>213 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 155	45 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 155</b>	<b>45 284</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 155</b>	<b>45 284</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 900 668	259 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 680	40 112
Sum varige driftsmidler		31 680	40 112
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 680	40 112
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-9 467	
Andre fordringer		211 330	187 121
Sum fordringer		201 863	187 121
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 516	3 252 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 516	3 252 914
Sum omløpsmidler		1 474 379	3 440 035
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 506 059</b>	<b>3 480 148</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 309 549	3 210 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 309 549</b>	<b>3 210 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 309 549</b>	<b>3 210 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 313	94 051
Annen kortsiktig gjeld		150 197	175 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 510</b>	<b>269 931</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>196 510</b>	<b>269 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 506 059</b>	<b>3 480 148</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411148

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 940 837  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BEKKESTUA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 980 940 837  
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 293 326	3 545 247
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 293 326</b>	<b>3 545 247</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 432	2 050
Annen driftskostnad		6 024 107	3 101 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 272 149</b>	<b>3 331 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 978 823</b>	<b>213 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 155	45 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 155</b>	<b>45 284</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 155</b>	<b>45 284</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 900 668	259 075
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>



Organisasjonsnr: 980 940 837  
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		31 680	40 112
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 680	40 112
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		-9 467	
Andre fordringer			
Sum fordringer		211 330	187 121
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 272 516	3 252 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 516	3 252 914
Sum omløpsmidler		1 474 379	3 440 035
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 506 059</b>	<b>3 480 148</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 309 549	3 210 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 309 549</b>	<b>3 210 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 309 549</b>	<b>3 210 217</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	46 313	94 051
Annen kortsiktig gjeld	150 197	175 880
Sum kortsiktig gjeld	196 510	269 931
<b>Sum gjeld</b>	<b>196 510</b>	<b>269 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 506 059</b>	<b>3 480 148</b>



Organisasjonsnr: 980 940 837  
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7301

Bekkestua Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Bekkestua Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Gjestestuen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

#### Beboermøte / eventuelt;

Etter at det formelle årsmøtet er over vil det bli et kort beboermøte hvor styret ønsker å lodde stemningen for et par saker.

Styret mottar fra tid til annen forslag om store og små tiltak i sameiet. I år er det særlig to forslag som styret ønsker høre sameiets interesse for;

Bokhylle der sameierne kan sette inn bøker de ikke ønsker å beholde, og anskaffelse av hjertestarter.

Innkallingen sendes pr. e-post, og vil også bli trykket opp som et hefte og distribuert til alle seksjonseiere i postkassen.

### 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. Forslag om å gå fra kvartalsvis til månedlig betaling av fellesutgifter
8. Ekstraordinær kapitalinnkalling
9. Oppussing av trapperom
10. Felles uteplass mellom Bærumsveien 196 og 198
11. Vedtektsendring § 4
12. Vedtektsendring § 5



13. Endring av husordensregler pkt. 7

14. Endring av husordensreglene § 9

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekkestua Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anne Birgitte Junge/OBOS 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 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**

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge / OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2023 - Bekkestua Boligsameie.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 210 000.



Sak 7

## Forslag om å gå fra kvartalsvis til månedlig betaling av fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Mette Strømnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligsameiet har innbetaling av fellesutgifter på forskudd, kvartalsvis, 4 ganger pr år. De fleste andre faste innbetalinger man har er månedsvise, og det burde også gjelde for fellesutgiftene i boligsameiet.

### Styrets innstilling

Vår forretningsfører OBOS opplyser at månedlig innbetaling ikke vil medføre økning av forretningsførers honorar. For sameierne som bruker AvtaleGiro til betaling vil en omlegging ikke medføre økede gebyrer eller merarbeid. For sameiere som bruker eFaktura, men ikke AvtaleGiro, eller betaler faktura for fellesutgiftene på annen måte, vil en overgang bety noe merarbeid og noe økede gebyrer.

For boligsameiet gir forskuddsvis betaling pr kvartal bedre likviditet enn månedlig betaling. God likviditet har spesielt betydning når reparasjoner, rehabilitering og vedlikehold pågår, og flere store fakturaer til boligsameiet kommer samtidig.

Styret støtter ikke forslaget.

### Forslag til vedtak

Boligsameiet innfører månedlig betaling av fellesutgiftene fra seksjonseierne.

Sak 8

## Ekstraordinær kapitalinnkalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som det fremgikk av styrets redegjørelse for hva som er gjort i 2023 og det fremlagte budsjettet for 2024, er det fortsatt flere tunge vedlikeholdsprosjekter som er planlagt. Dessverre har sameiet nådd en alder der slitasje merkes på flere områder. Flere tiltak, som f.eks. utbedring av heisen i nr. 196, kan ikke utsettes. Andre tiltak som oppgradering av trapperommene kan skyves på i tid, men jeg tror de fleste synes det er forfriskende med oppgraderingen som er gjennomført i nr. 200.

Uansett vil trapperommene i nr. 196 og 198 kreve tiltak i løpet av relativt kort tid. Styret ønsker derfor å gjennomføre de planlagte tiltakene fortløpende. Det store aberet er selvsagt at alle arbeider, nødvendige eller ikke, koster penger. Venter man for lenge, koster det kanskje enda mer.

Som kjent går sameiet med et lite overskudd i normalår. Den bufferen vi har bygget opp over tid er snart borte, på tross av den ekstraordinære kapitalinnbetalingen i 2023.

Da lånefinansiering er dyrt i disse tider, vil derfor styret foreslå at sameierne gir styret fullmakt til å innkreve et ekstraordinært kapitalinnskudd på kr 600.000,-.



Innskuddet er tenkt innkrevet i to omganger av kr. 300.000,- hver, totalt kr. 600.000,-. Dette gir en total gjennomsnittlig kostnad for hver enkelt sameier på kr. 7.000,-. Altså i snitt kr. 3.500,- pr innbetaling. Kostnaden fordeles som sist i henhold til sameiebrøken, slik at store leilighet må betale noe mer enn de små.

Tidspunktet for første innbetaling foreslås lagt til 1. september 2024, men andre del innbetales pr 1. april 2025.

## Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innkreve et ekstraordinært tilskudd til dekning av vedlikeholdskostnader med totalt kr 600.000,- for 2024/2025.

Sak 9

## Oppussing av trapperom

Forslag fremmet av:

Gudmund Brudvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2021 ble styret i sak 6 gitt fullmakt til å pusse opp trapperommene våre og velge farger. I 2023 ble trapperommet pusset opp og heisen i Bvn. 200 rehabilitert. De fleste har gitt uttrykk for at de liker og er fornøyd med den oppgraderingen som er foretatt.

I 2024 er rehabilitering av heisen i Bærumsvn. 196 bestilt, og vil bli utført fra ca 24.04.24 med ca 5 ukers arbeidsperiode. Siden styret allerede har fått fullmakt fra årsmøtet til å gjennomføre oppussingen av trapperommene, behøver ikke saken ny behandling på årsmøtet i 2024.

Det er imidlertid et par momenter som årsmøtet bør være informert om.

### 1. Kostnad ved oppussingen av trapperom

Det ble ikke bestemt noen kostnadsramme for oppussingen ved vedtaket i 2021. Muntlig ble oppgitt ca kr 200.000.- Tilbud ble innhentet i 2023, og oppussingen har kostet ca kr 360.000.- (regning fra snekker er pr. dato ikke mottatt, den er anslått og inkludert i beløpet). Kostnadsøkningen skyldes prisstigning og omfang (spileveggene). I Bvn 200 skal vi også male spilene i rekkverket hvite, slik at kostnaden her vil bli ca kr 450.000.-

### 2. Fargevalg

Selv om styret har fått fullmakt, synes vi det er riktig å informere om fargevalget i Bvn. 196. Mens fargene i Bvn 200 gikk i rødt og oransje på enkeltelementer, vil grønt bli brukt som farge på tilsvarende elementer i interiøret i Bvn. 196. Fargevalget vil bli gjennomgått på årsmøtet.

### 3. Likviditet

Oppussing i 2024 vil være avhengig av at boligsameiet har nok penger å bruke. Slik det ser ut nå, vil dette være avhengig av at seksjonseierne betaler inn et ekstraordinært kapitalinnskudd i 2024 og 2025. (Se egen sak).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen om oppussing av trapperommet i Bvn 196 til orientering, Oppussingen kan gjennomføres i 2024 dersom det blir vedtatt å innkreve ekstraordinært kapitalinnskudd, og det er likviditet til gjennomføring uten å oppta lån.

Sak 10

## Felles uteplass mellom Bærumsveien 196 og 198

Forslag fremmet av:

Gudmund Brudvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har et areal for uteopphold som ligger mellom Bærumsveien og de to blokkene i Bærumsveien 196 og 198. Dette er det mest solrike utearealet i boligsameiet, solbelyst fra solen står opp, gjennom mesteparten av dagen og til den går ned. Om sommeren slår vi ikke plenen her, og en fargesterk flora av ville blomster pryder arealet. For noen år siden satte boligsameiet opp en levegg på toppen av arealet, og beboerne i Bærumsvn. 198 satte ut noen hagemøbler, slik at det ble en liten sitteplass her. Se vedlagte skisse vinter - eksisterende situasjon. Deler av leveggen blåste ned i vinter og resten er nå utslitt.

Siden det ikke er plass til å sette opp en støyskjerm langs veien, tenker vi at en forlengelse av leveggen, samtidig som den isoleres og bygges som en støyskjerm, vil gi mindre trafikkstøy, ikke bare for uteopphold her, men også for de leilighetene 1.etg. i Bærumsvn. 198 og i 1., 2. og 3.etg. i Bærumsveien 196 som vender mot veien. Støyskjermen vil også gi noe beskyttelse mot svevestøv fra veitrafikken. For at støyskjermen ikke skal bli for massiv og ta for mye sollys fra vest- nordvest, tenker vi oss en vegg med en nedre panelt del og øvre del av laminert glass eller plexiglass. Rundt selve uteplassen kan støyskjermen være massiv i 2 m høyde med trekledning, for her vender den utsiden mot nord. Det er tett vegetasjon med et stort eiketre og syrener, bjørk og furu rundt uteplassen. Se vedlagte skisse sommer – fremtidig situasjon. Med en liten sandkasse kan den bli et møtested for beboere i alle aldre. Det er mange eldre i bolig-sameiet, noen av dem ikke så gode til bens, slik at et hvilested i solen når man har gått en liten tur på gangstiene og gangveien, kan være fint å ha. Se vedlagte situasjonsplan og perspektivtegning.

Vi antar at støyskjermen, med en fastmontert benk langs sitteplassen, vil koste ca kr 100.000.- å bygge, og ca kr 50.000.- til prosjektering og byggemelding (tiltaket er søknadspliktig). Vi har søkt støtte fra Sparebankstiftelsen, men fått avslag. Søknad om støtte er sendt Bærum kommune, ikke behandlet ennå.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.



## Forslag til vedtak

Bekkestua boligsameiet er enig i at det skal opparbeides en liten felles uteoppholdsplass med levegg/støyskjermer på grøntarealet mellom Bærumsvn. 196 og 198, som vist på fremtidig situasjonsplan og perspektivskisse «sommer» av 09.02.2023, og beskrevet ovenfor. Tiltaket skal bekostes og vedlikeholdes av boligsameiet, evt. med tilskudd til gjennomføringen som det er søkt om. Styret gis fullmakt til at prosjektering og søknad om byggetillatelse kan gjøres i 2024. For byggearbeidene skal styret innhente konkurrerende tilbud. Gjennomføring av byggearbeidene er avhengig av at det finnes disponible midler innenfor sameiets årsbudsjett.

## Vedlegg

2. Fremtidig situasjon sommer med glassfelt på støyskjermer.pdf
3. Situasjonsplan støyskjermer og uteplass.pdf

Sak 11

## Vedtaksendring § 4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

## Balansert ventilasjon

Nåværende vedtekter, §4 Seksjonseierens plikter, avsnitt 2 gis følgende tillegg:

«Herunder skal seksjonseier sørge for at seksjonen er utstyrt med fungerende balansert ventilasjon»

## Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i vedtektenes § 4 vedtas.

Sak 12

## Vedtaksendring § 5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende vedtekter, §5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar,

I §5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten; Avsnitt 2 gis følgende tillegg:

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

Nytt punkt:

j) balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsrør innenfor seksjonens yttervegger.



## Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i vedtektenes § 5 vedtas.

## Sak 13

### Endring av husordensregler pkt. 7

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene pkt. 7 endres i tråd med endring av avfallsortering:

«Avfall skal plasseres i søppelrommene i de merkede containerne/sekkene; Matavfall, papir og papp, glass og metall, restavfall og sekker til plastemballasje.

Avfall skal pakkes forsvarlig slik av avrenning frem til søppelrommet unngås. Avfall må ikke kunne utgjøre fare for andre brukere. Oppstår søl i trapperom, heis, svalgang eller brannsluser må den ansvarlige straks sørge for at det blitt tørket opp og/eller at rester fjernes. Lokket på containerne skal kunne lukkes helt – ellers blir de ikke tømt. Større pappesker må brettes sammen og om nødvendig skjæres opp. Husk naboen skal kanskje også kaste sitt avfall.

Avfall som møbler, hard plast, ledninger, elektronikk og f.eks. sykler og bildekk m.m. må den enkelte selv fjerne og frakte til Isi avfallsstasjon».

## Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 7 endres lik ovennevnte beskrivelse.

## Sak 14

### Endring av husordensreglene § 9

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene pkt 9 gis følgende tillegg i annen setning:

«...ovenfor andre sameiere, når det spilles musikk eller man har sosiale sammenkomster».

## Forslag til vedtak

Husordensregel § 9 endres lik beskrivelse,

## Sak 15

### Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Kåre Stenvik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Hilde Lier Nes
- Vibeke Stølen Andrup

Styremedlemmer Jens Chr. Granrud og Gudmund Brudvik ikke er på valg i år.

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Per Stokke
- Unni Hauge

**Vedlegg**

1. Valgkom. inst.2024.jpg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Kåre Stenwig	Bærumsveien 200
Styremedlem	Vibeke Stølen Andrup	Bærumsveien 198
Styremedlem	Gudmund Johan Brudvik	Bærumsveien 198
Styremedlem	Jens Christian Granrud	Bærumsveien 200
Styremedlem	Hilde Iren Lier Nes	Bærumsveien 196

### Valgkomiteen

Unni Torril Hauge	Bærumsveien 196
Per Stokke	Bærumsveien 198

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bekkestua@styrerrommet.no](mailto:bekkestua@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bekkestua Boligsameie

Sameiet består av 78 seksjoner.

Bekkestua Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980940837, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

19      29

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

Bekkestua Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid 2023

Det ha vært avholdt 10 styremøter i 2023, 4 før årsmøtet og 6 etter årsmøtet. Alle styremøtene har vært avholdt i gjestestuen eller hos styrets leder.

Det ble heller ikke i 2023 avholdt orienteringsmøter med sameierne, men den informasjonen som publiseres etter hvert styremøte, synes å dekke

informasjonsbehovet i tilstrekkelig grad.

Styret har selv ivaretatt administrasjons og sekretær oppgavene i sameiet, men benytter Obos for noe praktisk bistand.

Obos prosjekt er benyttet i forbindelse med flere av vedlikeholdsprosjektene for teknisk bistand og utarbeidelse av tilbudsunderlag og inngåelse av

kontrakter med entreprenører.

## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret har arbeidet mye med flere store vedlikeholdsoppgaver som er gjennomført i løpet av 2023.

### Heiser:

Alle heisene fikk endel anmerkninger for feil etter Heiskontrollens gjennomgang i 2022. Dette medførte at spørsmålet om utskifting ble akutt.

Etter forhandlinger ble det den gang inngått avtale med KONE om rehabilitering av heisene i 196 og 200, mens manglene med heisen i 198, som er av en annen type heis, ble besluttet utbedret.

Dette var, og er, store og kostnadskrevenne prosjekter, som krevde mye innsats fra styret. For å fordele kostnadene ble heisene i nr 198 og 200 utbedret våren 2023. Omfanget i nr 198 var ganske begrenset, mens heisen i nr 200 måtte stenges helt i 5 uker.

Med noen beboere som er 100% avhengige av heien måtte vi finne løsninger på slike praktiske problemer også. Takke være sporty innstilling fra de aktuelle beboerne lot også det seg løse. En del av løsningen var godt synlig i den perioden utbedringen fore gikk, fordi det ble satt opp et stilas om fungerte som rullestolvei i atriet.

Resultatet av heisrehabiliteringen har i all hovedsak blitt bra, men det var hyppige driftsforstyrrelser i nr. 200 etter at den nye heisen ble satt i drift. Fortsatt er det endel forhold som ikke er tilfredsstillende med heisdører som av og til oppfører seg egenrådig. Dette er forhold som vi har reklamert på, og som KONE så langt har stilt opp og løpende forsøkt å løse.

Umiddelbart etter årsmøtet 2024 vil arbeidene med skifte av heisen i 196 starte. Vi håper at erfaringene fra i fjor gjør at dette arbeidet vil gå raskere enn i nr. 200.

### Taktekking:

Taktekkingsprosjektet ble avsluttet ved at også nr. 198 fikk nytt belegg. Dette arbeidet ble gjennomført uten nevneverdige problemer. Alle takene skal nå holde i rundt 30 år til.



## Maling av fasader:

Det var i år 8 år siden fasadene på bygningene ble malt. Dessverre begynte byggene å bære preg av at treverket tørket ut. Dette hadde etter hvert også oppstått

synlige råteskader flere steder. Styret innhentet tilbud for maling av de delene av fasadene som var mest utsatt for sol og vær og vind. Der det var behov måtte også råttent panel skiftes. Deler av isolasjonen i veggene var også ødelagt og måtte skiftes.

Arbeidet ble gjennomført i løpet av sensommeren/ høsten.

## Oppgradering av trapperom:

Som mange nok har fått med seg, har inngangspartiet og trapperommet i nr. 200 fått en betydelig oppgradering. Prosjektet ble dessverre dyrere enn forventet, men resultatet er blitt en skikkelig standardheving. Sammen med den nye heisen får man inntrykk av å ha kommet til et helt nytt hus.

Med ett unntak har det bare vært hyggelige tilbakemeldinger til styret, selv om noen nok synes fargene var litt uvante i starten.

Tilsvarende oppgradering i nr. 196, men med andre farger, er planlagt igangsatt i løpet av høsten.

## Svalgangene:

Et nytt byggeteknisk problem som er avdekket, er at flisene på noen av svalgangene løsner. Dette kan både øke muligheten for å snuble og falle, og det kan påføre etasjeskillet skader på sikt.

Det er nettopp avholdt byggeteknisk befaring for å fastslå omfanget av problemet og hva som må gjøres. Styret avventer rapport etter befaringen. Dette tegner til å bli en ny utgiftspost som må tas.

## Økonomi:

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på ca kr. 1,9 mill, mot budsjettet kr. 1,4 mill.

Økningen av underskuddet skyldes at det nåtte gjøres mer utskifting av trepanel på fasadene, at vi underveis bestemte oss for å også å male alle vinduer i murveggene og at oppussingen av trapperommet i nr. 200 ble mer kostbar enn planlagt. Underskuddet er dekket av oppsparte midler og ekstraordinært kapitalinnskudd.

## Ekstraordinær kapitalinnkalling:

På årsmøtet i 2023 ble det besluttet å innhente et kapitalinnskudd fra seksjonseierne på kr. 500.000,- i løpet av 2023.

Grunnet de ekstraordinære kostnadene som påløper knyttet til drift og vedlikehold, ser styret seg også i år nødt til å foreslå en ekstraordinær kapitalinnkalling.

Styret vil derfor i egen sak be årsmøte samtykke til en slik innkalling av totalt kr 600.000,-. Innbetalingen er tenkt gjennomført ved innbetaling av

kr 300.000,- i høst og kr 300.000,- våren 2025. Dette skal være tilstrekkelig likviditetstilførsel, slik at sameiet slipper å ta opp lån.

## Skjeggkre:



Over tid har styret fått melding om at skjeggkre er observert i enkelte leiligheter og fellesarealer. Dette er ikke farlig for bygningene, men de færreste synes disse kreene er spesielt trivelige. Styret besluttet derfor i samråd med OBOS forsikring og Gjensidige å få foretatt en sanering av bestandene.

Pelias Norsk skadedyrkontroll AS fikk oppdraget, og la ut gift i alle leiligheter og fellesrom de fikk tilgang til. Dekningen ble ikke 100% da det var 12 leiligheter man ikke kom inn i.

Pelias mente det ikke var behov for en ytterligere runde, da deknningen etter deres erfaring var god nok.

Styret har ikke senere mottatt meldinger og at skjeggkre har dukket opp igjen.

Vi minner om at man bør unngå å trekke emballasje inn i leilighetene, da det har vist seg at særlig pappemballasje er et yndet gjemmested for slike dyr.

### **Branntilsyn i leilighetene:**

Som kjent har sameiet avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av brannsikkerhet. Dette innebærer bl.a. at de skal sjekke at alle leiligheter har fungerende røykvarslere og godkjent slukkemateriell. De skal også skifte ut batteriene i røykvarslerne slik at disse til enhver tid vil fungere.

Styret får hvert år en rapport som spesifiserer tilstand og eventuelle mangler. Styret forsøker etter beste evne å minne de sameierne som får påpekt mangler om at dette må rettes opp. Dessverre ser vi at flere får påpekt de samme manglene år etter år. Dette er ikke akseptabelt.

Fungerer ikke slukkemidler eller røykvarslere kan det få store konsekvenser for en selv og /eller naboene. Her må alle forsøkte å vise ansvar. Blir det påvist mangel hos deg, så rett den opp med en gang.

Kontrollen i 2023 var 21. juni. Det var ikke et gunstig tidspunkt, da mange var bortreist. Dette skal vi unngå i år.

### **Telenor - Internett og TV:**

Etter problemene med Telenor høsten 2022, valgte styret å se nærmere på mulighetene for å legge inn fiber til leilighetene og eventuelt skifte leverandør.

Det kan også være aktuelt å gå bort fra TV-pakken for alle, da noen ikke bruker lineær TV.

Det er ikke truffet noen beslutning. Styret planlegger å kalle inn til et beboermøte for å få innspill på behov og ønsker, og eventuelt andre gode løsninger.

### **Sammenslåing av seksjoner:**

En sameier eier to seksjoner i nr.196. Disse ligger rett over hverandre, og det er søkt om å slå disse sammen til en leilighet med innvendig trapp.

Styret har ikke funnet grunnlag for å motsette seg dette, og det kom ikke krav om ekstraordinært årsmøte som sameierne hadde mulighet til å be om.

Sameieren har innhentet nødvendige tillatelser fra kommunen, og er nå i gang med gjennomføring av prosjektet.



## Større byggearbeider i leiligheter:

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å innføre meldeplikt til styret for større byggearbeider i leiligheter. I 2023 ble det meldt inn slike byggearbeider i 4 leiligheter. Styret har derfor kunnet gi råd til seksjonseierne, slik at uheldige tekniske løsninger kan unngås.

## Forsikring og skader:

Sameiet har heldigvis blitt forskånnet for store akutte skader. Men ting skjer dessverre, og vi har bl.a. hatt en vanninntrengning fra balkong ifm snøsmelting, og tette avløp, et knust vindu, en bil skal ha blitt påført en skade i garasjekjelleren (ukjent gjerningsperson) og en bil kjørte på en vegg i garasjekjelleren og det har vært påkjørsel av en garasjeport (kjente gjerningspersoner).

Dette er slike ting som hender, men kjedelig likevel.

Sameiet har jo bygningsforsikring, og beboerne skal ha sin egen innboforsikring. Men alle forsikringer koster penger, og jo flere skader som meldes inn desto dårligere kommer man ut når neste års forsikringspremie beregnes. For alle skadeforsikringer vil det påløpe en egenandel. Ordinær egenandel for sameiets forsikring er kr 12 000,-. Denne må den ansvarlige regne med å dekke selv. Hvis du skjønner at du er ansvarlig for en liten skade, som ikke koster mer enn egenandelen å utbedre, kan det være god økonomi for alle å sørge for utbedring selv. Da kan man kanskje unngå unødvendig prisøkning på neste års polise.

## Søppelhåndtering:

Bærum kommune har innført kildesortering og et strengt regime som skal sørge for at deres og renovatørens regler overholdes. Vi må derfor sørge for å følge reglene om hva som skal kastes hvor, og hvor mye som kan legges i en søppelkontainer. Styre har gjentatte ganger oppfordret samtlige om å bidra at det ikke oppstår problemer. Det er **tre ting som må overholdes**:

- Vær nøye med kildesorteringen
- Ikke legg mer i en kontainer enn at lokket kan lukkes helt igjen
- Ikke parker slik at du kan komme til å stå i veien for renovasjonsbilen. Den er stor, og må ha plass til å manøvrere seg inn til søppelrommene.

Styret fremlegger forslag på årsmøtet til presisering av temaet i husordensreglene

## Ventilasjon:

Alle leilighetene skal være utstyrt med balansert ventilasjon. Styre legger frem egen sak om vedtektsendring på dette punktet.

## Bråk i sameiet:

Styret ønsker et bofellesskap som skal være hyggelig for alle. Det må vi alle bidra til, ved å ta nødvendig hensyn. Først og fremst må vi alle følge husordensreglene.

Men husk også at bygningene er av betong. Det skal lite til før lyden forplanter seg via vegger og etasjeskiller inn til naboer langt unna. Dette gjelder særlig ved oppussing, men også i festlige lag kan musikk og generelt høyt lydvolume høres godt hos naboer. Spiller du musikk, enten der er via instrumenter eller anlegg/høytalere, så skjerm disse fra direkte kontakt med gulv eller vegg, Litt skumgummi eller isopor kan hjelpe mye.



Som de fleste nok har merket er det lett å høre samtaler som foregår på svalgangene eller ellers i atriene. Unngå derfor i størst mulig grad samtaler ute nattetid.

Prøv i hvert fall å hold et lavt lydnivå. Husk også at den enkelte har ansvar for sine besøkende.

Vi hadde i 2023 et tilfelle av at ungdommer klatret i malerens fasadestillaser om natten. Klatringen ble heldigvis oppdaget av beboere som fikk kalt ungdommene ned, uten at noen kom tilskade.

#### **Dugnader:**

I 2023 har det vært avholdt vår- og høstdugnad på utomhusområdene våre. Vårdugnaden omfattet raking av løv og kvister, mens på høsten besto dugnaden av rensing av gangveier og vedlikehold av utendørs benker og bord. Det var godt oppmøte og god stemning, og styret akter å fortsette med dugnader også i 2024.

**Styret vil takke alle sameiere for alle positive bidrag til bomiljøet i 2023!**



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkalling på kr. 500 000 vedtatt på årsmøte 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasaderehabilitering.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 277 869.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Budsjettet for kommunale avgifter baserer seg på 20% økning vann og avløps avgifter og 6% økning i feieravgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekkestua Boligsameie.



Bekkestua Boligsameie

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Bekkestua Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkestua Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: THMNP-5DULY-K0AG3-MB/JH-TZ6EO-KGVZP



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: THMNP-5DULY-K0AG3-MBJH-TZ6E0-KGVZP



Bekkestua Boligsameie

**BEKKESTUA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 980 940 837, KUNDENR. 7301**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 763 432	3 507 146	3 762 000	3 994 000
Innbetalinger		0	0	500 000	300 000
Andre inntekter	3	529 894	38 101	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 293 326</b>	<b>3 545 247</b>	<b>4 292 000</b>	<b>4 324 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-28 200	-28 200	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-210 000
Avskrivninger	12	-8 433	-2 050	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 733	-7 534	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-145 755	-140 130	-147 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-190 850	-30 679	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-3 569 185	-1 005 918	-3 087 000	-1 982 000
Forsikringer		-314 767	-280 324	-308 000	-346 000
Kommunale avgifter	9	-594 316	-550 363	-602 000	-661 500
Energi/fyring		-239 925	-215 722	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 770	-277 527	-363 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-572 806	-593 009	-593 800	-745 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 272 149</b>	<b>-3 331 456</b>	<b>-5 723 000</b>	<b>-4 944 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 978 823</b>	<b>213 791</b>	<b>-1 431 000</b>	<b>-620 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	78 155	45 284	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>78 155</b>	<b>45 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 900 668</b>	<b>259 075</b>	<b>-1 431 000</b>	<b>-620 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	259 075		
Fra opptjent egenkapital		-1 900 668	0		



Bekkestua Boligsameie

**BEKKESTUA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 980 940 837, KUNDENR. 7301**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	31 680	40 113
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 680</b>	<b>40 113</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		350	0
Kundefordringer		-9 467	0
Forskuddsbetalte kostnader		210 980	187 121
Driftskonto OBOS-banken		525 288	1 545 383
Sparekonto OBOS-banken		747 227	1 707 531
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 474 379</b>	<b>3 440 035</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 506 059</b>	<b>3 480 148</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 309 549	3 210 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 309 549</b>	<b>3 210 217</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		150 197	175 831
Leverandørgjeld		46 313	94 051
Annen kortsiktig gjeld		0	49
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>196 510</b>	<b>269 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 506 059</b>	<b>3 480 148</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 07.03.2024

Styret i Bekkestua Boligsameie

John Kåre Stenwig/s/

Vibeke Stølen Andrup/s/

Gudmund Johan Brudvik/s/

Jens Christian Granrud/s/

Hilde Iren Lier Nes/s/

Vedlegg 1

23 av 32

Årsrapport 2023 - Bekkestua Boligsameie.pdf



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kvartalsvis	3 236 756
Canal Digital	362 856
Garasjeleie	159 424
Feieravgift	2 960
Diverse	836
Stikk, strøm i bod	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 763 432</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Elbil lading	14 270
Kapitalinnkalling	503 724
Nøkler	3 400
Utleie	8 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>529 894</b>



Bekkestua Boligsameie

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 733.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 337
OBOS Prosjekt AS	-161 888
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-190 850</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 121 136
Drift/vedlikehold elektro	-17 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 702
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 234 305
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 118
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 501
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 569 185</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-289 297
Feieavgift	-5 050
Renovasjonsavgift	-299 969
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-594 316</b>



Bekkestua Boligsameie

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 453
Driftsmateriell	-6 215
Vaktmestertjenester	-313 938
Renhold ved firmaer	-227 112
Andre fremmede tjenester	-2 149
Trykksaker	-3 149
Andre kontorkostnader	-905
Telefon/bredbånd	-188
Porto	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 840
Velferdskostnader	-2 857
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-572 806</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 696
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	694
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 746
Andre renteinntekter	181
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>78 155</b>

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Anleggsmidler		
Tilgang 2023	19 350	
Avskrevet tidligere	-1 290	
Avskrevet i år	-3 870	14 190
Sykelstativ		
Tilgang 2023	22 813	
Avskrevet tidligere	-760	
Avskrevet i år	-4 563	17 490
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>31 680</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 433</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81442241. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



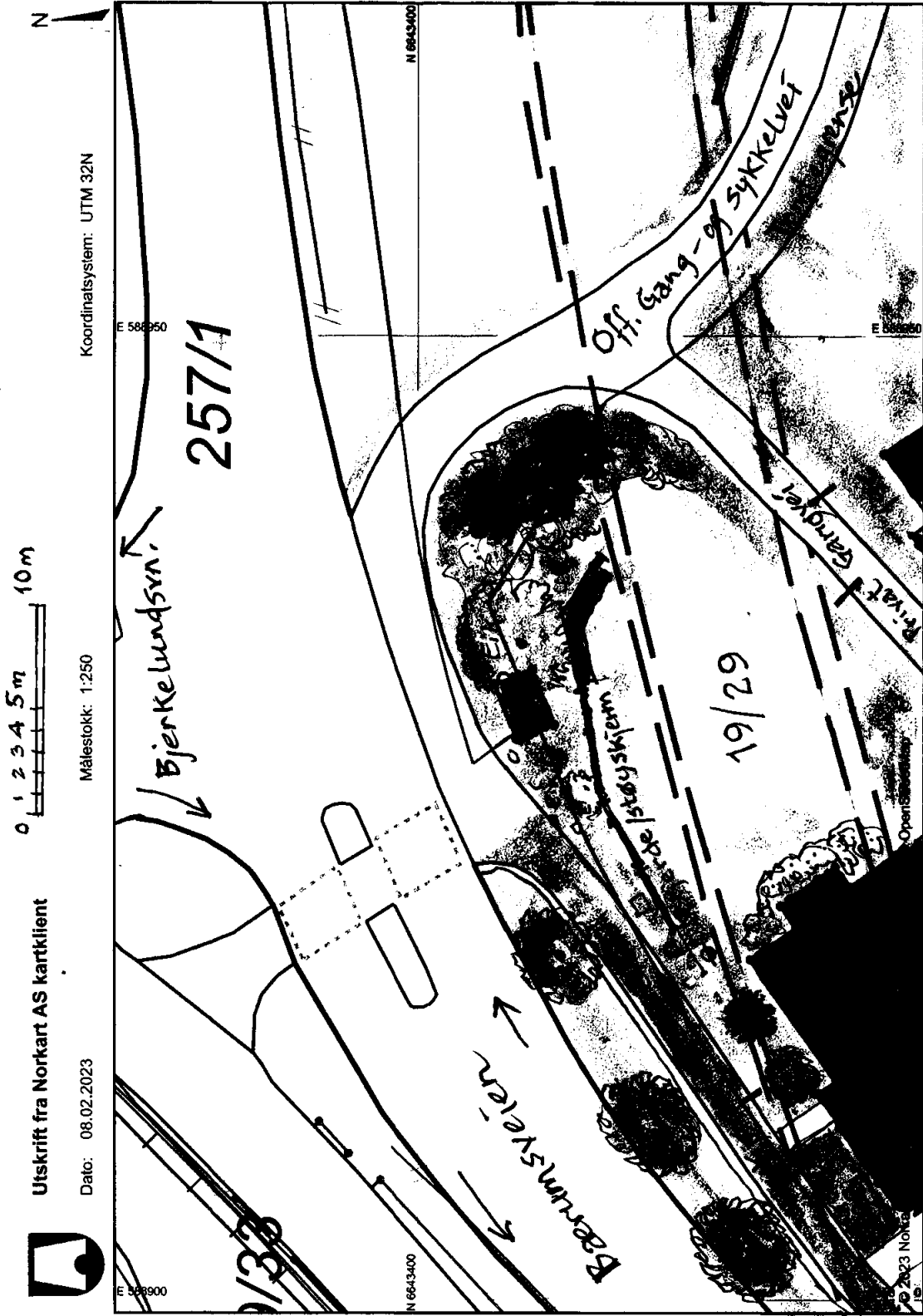
~ SOMMER ~ UTSIKT FRA BÆRUMSVN. 198 MOT NORD

FREMTIDIG SITUASJON 2

Fremtidig situasjon sommermed glassfelt på støyskjermer.pdf

Vedlegg 28 av 32 Hagegjende, sittebenk og støyskjermer

Jøger Bruvik arkitekter 09.02.23



### FREMTIDIG SITUASJON

Sittebenk og støyskjerm, hagegjærde

Situasjonsplan støyskjerm og uteplass.pdf  
Jørgen Brudvik arkitekt 09.02.23



Vedlegg 4 til sak 15. Valg av tillitsvalgte

2024, 29 01

**7301 Bekkestua Boligsameie**  
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER :**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Jon Kåre Stenvik ..... Adresse Bærumsvn. 200  
E-postadresse [stenvik@online.no](mailto:stenvik@online.no)

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn : Hilde Lier Nes ..... Adresse Bærumsvn. 196  
E-postadresse [hilde@if.no](mailto:hilde@if.no)


Navn: Vibeke Stølen Andrup ..... Adresse Bærumsv. 198  
E-postadresse [vibeke@alpacasociety.no](mailto:vibeke@alpacasociety.no)

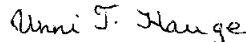
**C. Som valgkomite foreslås :**

Navn : Per Stokke..... Adresse Bærumsvn. 198  
E-postadresse [pelkar,@online.no](mailto:pelkar,@online.no)

Navn : Unni Hauge ..... Adresse Bærumsvn. 196  
E-postadresse [unni@phono.no](mailto:unni@phono.no)

Dato.....2024-01-29..... I valgkomiteen for Bekkestua Boligsameie

  
Per Stokke

  
Unni Hauge



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 7301 Selskapsnavn: Bekkestua Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.