



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 163  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### 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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 140 911	3 971 854
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 140 911</b>	<b>3 971 854</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		195 274	183 701
Annen driftskostnad		6 354 193	3 268 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 549 467</b>	<b>3 451 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 408 557</b>	<b>520 015</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 467	5 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 467</b>	<b>5 808</b>
Annen finanskostnad		378 018	228 682
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>378 018</b>	<b>228 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-363 551</b>	<b>-222 874</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 772 107	297 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		776	1 848
Andre fordringer		11 724	249 574
Sum fordringer		12 500	251 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 311	1 142 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 311	1 142 498
Sum omløpsmidler		728 811	1 393 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>728 811</b>	<b>1 393 920</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>			
Udekket tap		6 971 130	4 199 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 971 130</b>	<b>-4 199 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 971 130</b>	<b>-4 199 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 289 167	5 168 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 289 167</b>	<b>5 168 774</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 289 167</b>	<b>5 168 774</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 848	1 600
Leverandørgjeld		153 546	228 264
Annen kortsiktig gjeld		206 380	194 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 774</b>	<b>424 168</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 699 941</b>	<b>5 592 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>728 811</b>	<b>1 393 920</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370571

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 163  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### 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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 289 163  
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 140 911	3 971 854
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 140 911</b>	<b>3 971 854</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		195 274	183 701
Annen driftskostnad		6 354 193	3 268 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 549 467</b>	<b>3 451 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 408 557</b>	<b>520 015</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 467	5 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 467</b>	<b>5 808</b>
Annen finanskostnad		378 018	228 682
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>378 018</b>	<b>228 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-363 551</b>	<b>-222 874</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 772 107	297 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>



Organisasjonsnr: 971 289 163  
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		776	1 848
Andre fordringer		11 724	249 574
Sum fordringer		12 500	251 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 311	1 142 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 311	1 142 498
Sum omløpsmidler		728 811	1 393 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>728 811</b>	<b>1 393 920</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>			
Udekket tap		6 971 130	4 199 023
Sum opptjent egenkapital		-6 971 130	-4 199 023



Sum egenkapital	-6 971 130	-4 199 023
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 289 167	5 168 774
Sum annen langsiktig gjeld	7 289 167	5 168 774
Sum langsiktig gjeld	7 289 167	5 168 774
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 848	1 600
Leverandørgjeld	153 546	228 264
Annen kortsiktig gjeld	206 380	194 304
Sum kortsiktig gjeld	410 774	424 168
Sum gjeld	7 699 941	5 592 942
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>728 811</b>	<b>1 393 920</b>



Organisasjonsnr: 971 289 163  
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7260

Bjørnsletta Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Bjørnsletta 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:

21. mars 2024 kl. 18:00, Øraker Skole - Inngang A.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra Styre - LEVEGG
7. Installere solceller på takene.
8. Vurdere nytt rekkverk - kjøkken siden
9. Honorar valgkomitéen
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnsletta 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de frammøtte på årsmøte og navngis i protokollen.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

#### Vedlegg

1.7260 - Årsrapport 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden skal etter tidligere årsmøtevedtak settes til tidligere års styregodtgjørelse med tillegg av konsumprisindeksen (KPI). Styrehonorar for perioden 2022/2023 var kr 171.143.

Konsumprisindeksen for 2023 er på 7%. Det foreslår derfor følgende styre honorar:

*Styrets godtgjørelse settes til kr 183.123,-*

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 183.123

#### Sak 6

### Forslag fra Styre - LEVEGG

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Forslag om standard levegg endeleiligheter i sameiet.

Styre fremmer forslag til et nytt kapittel under §5 Vedlikehold og bygningsmessige endringer. Styret jobber med en felles godkjennelse for denne aktuelle leveggen hos Plan og Bygg Oslo.

#### Nytt punkt i Vedtektene i kursiv

#### §5-3 Montere levegg på eksisterende rekkverk på terrassen.

*Ønskes levegg montert over eksisterende rekkverk på terrassen (gjelder alle endeligheter), skal den bestilles via styret, som for tiden vil benytte Teknikk Bygg & Tømmerfirma AS, som også vil ta hånd om montering. Levegg skal utføres i matt glass med aluminiums ramme på 3 sider. (tilsvarende vedlagte skisse.) Rammen blir festet til rekkverket og betongkonstruksjonen. Kostnaden for kjøp, montering og vedlikehold er seksjonseieres ansvar.*

#### Styrets innstilling



I forbindelse med rehabilitering av alle endevegger i sameiet med nytt panel, nye vinduer og nytt rekkverk på terrassene, ble det også revete mange varianter av levegger som var satt opp av nåværende og tidligere beboere.

Dette er fasade endringer som aldri har blitt søkt om hos PBE, Oslo, og/eller blitt godkjent av styre på de aktuelle tidspunkt leveggene var montert.

Det har lenge hvert ønske om en standardisering av markiser, hekker, hager og div former for inngjerdinger, og i den forbindelse mener styre at det er på sin plass og fremme dette forslaget nå.

Tilsvarende tiltak er gjort av sammenlignbare sameier i vårt område.

#### Forslag til vedtak

Styre fremmer forslag om full oppslutning om dette tiltaket, da det vil medføre at vi får et felles uttrykk av fasaden, og at nytt punkt § 5-3 (som skissert over) legges til i vedtektene.

#### Vedlegg

2. BB - Levegg skisse årsmøte 0224.pdf

#### Sak 7

### Installere solceller på takene.

#### Forslag fremmet av:

Svein Haddeland UA 11/13

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Vurdering av installasjon solceller som alternativ strømkilde for boligsameie

Styret bes arbeide med å fremskaffe en vurdering av hvorvidt det er formålstjenlig for sameie å installere solcellepanel på taket som alternativ for strømkilde for boligsameie. I vurderingen må det fremkomme om det er mulig å få støtte for installasjon for slikt anlegg herunder hvor mye dette vil utgjøre. Vurderingen og styrets anbefaling bes legges frem for sameierne på årsmøte i 2025.

#### Styrets innstilling

Dette er i tiden, men vil kreve en lenger prosess for å komme frem til en konkret forslag, som tidligst vil kunne fremmes på neste ordinære årsmøte.

#### Forslag til vedtak

Styre oppretter en arbeidsgruppe og vurdere om det er formålstjenlig for sameie å installere solcellepanel på tak(ene), og fremmer dette på neste ordinære årsmøte.



Sak 8

## Vurdere nytt rekkverk - kjøkken siden

Forslag fremmet av:

Svein Haddeland UA 11/13

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Anbefaling rekkverk - terrassen mot inngangsparti

Styret har over flere år arbeidet med å se på om rekkverket på terrassen mot inngangspartiet burde bli skiftet til mer moderne design herunder i en slik høyde at det ikke er fare for å falle ned. Jeg kan ikke se at lovet grunnlag og anbefaling er fremlagt for sameierne, og styret bes således om å fremlegge et grunnlag med en vurdering for sameierne på årsmøte 2025.

### Styrets innstilling

Styre støtter dette forslaget og har selv lagt planer for å jobbe videre med denne saken i inneværende periode.

### Forslag til vedtak

Styre vil opprette en arbeidsgruppe som vil fremlegge 2 alternativer for vurdering på neste ordinære årsmøte.

Sak 9

## Honorar valgkomitéen

Forslag fremmet av:

Svein Haddeland UA 11/13

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomitéens gjør en formidabel jobb for sameiet og det legges normalt ned en del timer for å bringe til veie gode kandidater til sameiet. Det synes naturlig at valgkomitéens medlemmer bør få et mindre honorar for dette arbeidet, og det anbefales at honorarer settes til kroner 2.000 for det enkelte medlem.

Det foreslås at dette fremgår av sameiets vedtekter:

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og det er en viktig og krevende jobb og skaffe kandidater til styre.

Styre foreslår at varamedlem får kr 1000,-

Dette medfører endring i §18, pkt. 1. - ny tekst i kursiv.

### Dages tekst:

1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.



Ny tekst:

1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet. Medlemmene blir honorert med kr 2000,- pr år, og varamedlem med kr 1000,- pr år

Til orientering: Sittende valgkomiteen ble under årsmøte i 2023 - valgt for 3 år - 2023-2026 og har følgende medlemmer:

Svein Haddeland, Ullern Allé 11/13, Carl Chr. Skagestad Tønsberg, Ullern Allé 9 og Vara - Oluf Jensen, Ullern Allé 13

#### Forslag til vedtak

Endrer vedtektene §18, pkt. 1., med "ny tekst" i kursiv, som skissert over.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

#### Innstilling

Vi viser til henvendelse angående valgkomiteens innstilling til nytt styre for sameie Bjørnsletta boligsameie for 2024/2025. Valgkomiteen har fått opplyst at dagens styreleder Rolf Øyen ønsker å fratre som styreleder og tjenestegjøre som ordinær styremedlem siste året av tjenestetiden. Vi er fått opplyst at dagens styremedlem Erik Berentzen ønsker å tjenestegjøre som styreleder for inntil ett år (tilsvarende den tiden Øyen er valgt inn) for å lære opp nytt styremedlem til å ta over rollen som styreleder.

Erik Braun, Karine Tysnes og Rolf. F Øyen - er valgt for perioden 2023 / 2025

Valgkomiteen har vurdert styrets henstilling og funnet grunnlag for å innstille følgende:

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Berentzen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Haave
- Rolf Frank Øyen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Magnussen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rolf F. Øyen	Ullern Allé 13
Styremedlem	Erik Berentzen	Ullern Allé 19
Styremedlem	Erik Braun	Ullern Allé 11
Styremedlem	Karine Tysnes	Ullern Allé 15
Varamedlem	Eva Østby Magnussen	Ullern Allé 7

### Valgkomiteen

Svein Haddeland	Ullern Allé 13
Oluf Jensen	Ullern Allé 13
Carl Chr. Skagestad Tønsberg	Ullern Allé 9

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bjørnsletta Boligsameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Bjørnsletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289163, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
28 1059

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

Bjørnsletta 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 BDO AS.



## Styrets arbeid 2023 - 2024

- Antall styremøter i perioden har vært 11 stk.
- Det ble avholdt dugnad 10.5.2023. Med meget godt oppmøte fikk vi gjennomført de planene som var lagt for dugnaden, som ble avsluttet med grillede pølser og mineralvann.
- På vårparten opplevde vi noen utfordringer med stabilt varmtvann i UA 5 til UA 15. Enkelte komponenter i varmeveksleren ble skiftet ut og stabilitet ble gjenopprettet.
- Den årlige sommerfesten ble avholdt 8.6.2023 med mange deltagere og god stemning. En fin anledning til at alle beboere kan bli bedre kjent med hverandre!
- Juletreet som ble plantet for ca. 2 år siden døde brått og brutalt i løpet av den varme forsommeren, og ble fjernet.
- Ullern Alle 28 ble i løpet av våren 2023 forvandlet i fra kontorer til KIWI - vår nye nærbutikk. Dette har medført en del støy utover året med etablering av egen innkjøring for varer på nordenden av bygget, i tillegg til at trafikken har økt i området. Dette påvirker oss alle, men det er også mange som setter pris på at vi har fått en butikk med godt utvalg, hyggelig betjening og fine åpningstider.
- August startet med den planlagte renovering av alle endevegger i sameiet, som i korthet gikk ut på å skifte ut alt panel og alle vinduene med nye og moderne 3 lags vinduer. Før nytt ferdig malt panel ble satt opp, ble veggene etterisolert og beskyttet med vindspærre. Vi skiftet samtidig ut rekkverket på kortenden av terrassen (mot Ulleren Alle). Fremdriften av prosjektet gikk som planlagt og entreprenøren Teknikk Bygg og Tømmerfirma AS holdt tidsplanen og var ferdig til avtalt tid (innen utgangen av November 2023), med noen få unntak.
- Malerfirmaet ble kraftig forsinket grunnet mye regn sommer og høst 2023. De tar opp arbeidene igjen så snart vær og forhold tilsier det, i løpet av forsommeren 2024.
- I september hadde vi en gjennomgang av ladenettet for Elektriske biler i garasjen som ble utført av en konsulent i fra Elbilforeningen. Dette ble gjennomført da noen beboere mente at Elbilforeningen hadde veldig gunstige priser på ladebokser i forhold til det tilbudet vi har i fra EDA Elektrodata Oslo AS. Konklusjonen fra møtet var at vi fremdeles har kapasitet til å koble opp flere ladere. De ladere som var avertert var beregnet på enebolig og hytter, og forberedt på å bli koblet opp i tilsvarende fordelingsnett som vi har installert i garasjene – 3 anlegg. Vi etablerte vårt elbilnett i 2017, og siden den tid har det vært stor utvikling. Konsulentens anbefaling var at vi fortsetter med ladenettet vi har til det er fullt, for å så vurdere et nytt og moderne nett i tillegg til det vi allerede har i dag.
- Vi har innhentet et tilbud på levegg i glass og aluminium for montering over rekkverket på terrassen for endeleilighetene. Så langt har 6 beboere bestilt den foreslåtte leveggen. Styret ønsker at alle levegger som blir montert på terrassene, skal være av samme utforming. For å sikre dette for fremtiden vil styret fremme et



tillegg til vedtektene og en standard som alle skal forholde seg til. Vi har også tatt kontakt med Plan og Bygg Oslo (PBE), om en felles godkjenning for det foreslåtte tiltaket. I skrivende stund venter vi på en avklaring fra PBE.

- I slutten av september startet vi «fase 1» med å installere fiber i sameiet sammen med OBOS Open Net AS, som erstatning for det gamle koaks nettverket. Fase 1 gikk ut på å etablere et nettverk fra garasjen og frem til alle terrasser, og det ble lagt kabel klart for installasjon i alle leilighetene. «Fase 2» startet i 2 uke av oktober, og ble stort sett gjennomført som planlagt, til tross for at noen av våre naboer var borte i de tidsrom som installatøren skulle komme på besøk. Vi hadde en frist til å få alt klart til 31.10.2023, og vi var oppkoblet på det nye nettet ca. 1 døgn før Telia kuttet det gamle nettet hos oss.
- Det forrige styret hadde bestilt RiksTV som ny leverandør av TV kanaler. Etter litt tilvenning til det nye systemet, ser det ut som om valget er akseptert av de fleste beboere.
- I midten av november 2023 hadde vi den årlige brannkontrollen. Den ble utført av Bygårdsservice for andre år på rad. Det var færre anmerkninger denne gangen, men vi kan alltid forbedre brannsikkerhet i sameiet. Dette er et viktig punkt for beboernes sikkerhet, og vi oppfordrer ALLE til å benytte anledningen til en kontroll av egen leilighet.
- Vi har alltid hatt et juletre som har lyst opp den mørke tiden. For at vi også denne gang skulle få julestemning til tross for mangel av tre, ble det besluttet å sette opp en flaggstang, for å så dekorere den med et «elektrisk» juletre. Denne løsningen ser ut til å ha falt i smak hos alle!
- Første søndag i advent ble det servert gløgg og pepperkaker – til første tenning av det nye «juletreet» kl 17.00.
- Vi fikk alle et varsel fra PBE om en planlagt oppføring av ny bebyggelse i Åsjordet 9, 11, 13 (på den andre siden av T-banen). Her har styret oppfordret alle beboere i å si sin mening innen fristen 19.02.2024.
- I tillegg har vi blitt varslet fra PBE om at Norgesgruppen kommer med et prosjekt i Ullern Allè 2-6 (mellom Vækerøveien og Kiwi) med frist den 19.04.2024.
- For å forberede sameiets likviditet på økte vedlikeholds kostnader i tiden som kommer, valgte vi å sette opp fellesutgiftene med 5% for 2024.
- Taket i UA 11 til UA 15 har bydd på utfordringer med 2 lekkasjer. Den første lekkasjen dukket opp i UA 11 ca 1.1.23, og har blitt holdt i sjakk ved en midlertidig reparasjon. Den andre lekkasjen kom tidlig på våren i UA 13. Det har tidligere også vært problemer i området over leiligheten i UA 13 og vi fikk i sommer lagt et nytt midlertidig dekke over problemområdet, i håp om å unngå ytterligere problemer i løpet av vinteren 23/24.



- Vi samarbeider med en takkonsulent SEAL AS, og har innhentet 3 anbud for total omlegging av ny membran, ny isopor og ny isolasjon og takpapp på hele taket. Denne jobben vil starte på forsommeren 2024 og blir utført av Komplette Tak AS, de samme som gjorde en glimrende jobb på takene i UA 17/19 og UA 21/23.
- Takreparasjonen i UA 11 – 15 vil bli finansiert ved lån i OBOS banken. Kostnaden ligger på totalt ca. kr 2.200.000,-.
- Vi har hatt problemer med hovedkranene til kaldt og varmtvann til et par oppganger. Problemene dukker opp når det blir behov for å stenge vannet i oppgangen. Det skjedde senest opp i UA 21, hvor lukkemekanismen på varmtvannskranene "kilte" seg, og vanntrykk ble redusert. Kranene er over 40 år gamle, og når vi først måtte stenge vannet for UA 21 og 23 – skiftet vi alle kranene. **Tiden er kommet for å innhente et anbud** på å oppgradere og skifte alle stoppekranene for UA 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17 og 19. Kranene sitter under himlingen i garasjene – under hver oppgang.
- I slutten av januar 2024 hadde vi et oppsummeringsmøte med Defigo (de som levere ringeklokkene i alle oppgangen). Her har det også vært en teknisk utvikling, og siden vi har klaget mye på at vi til stadighet må restarte systemene (den svarte boksen innenfor døren), har vi fått aksept for at disse blir skiftet ut på vårparten med en ny og oppgradert boks. De lovet også å se på hva som kan gjøres for å korte ned tidspunktet fra noen ringer på til vi får bilde på mobiltelefonen.
- Vi hadde en plan om å få satt i gang en undersøkelse om hvordan vi skal angripe ønske om «nytt rekkverk på verandaen på kjøkkensiden», men p.g.a. manglende kapasitet i året som er gått blir denne oppgaven først igangsatt i løpet av sommeren 2024.
- Vi vil også innhente nye anbud på vaktmester tjenesten som i dag inneholder ukentlig besøk av vaktmester, snømåking / strøing om vinteren og klipping av gress og hekker / busker om sommeren.
- Ellers vi vi ta en ny runde med beskjæring av "tuntrærne" – som nå begynner å se "vakre ut" – etter at de ble skamskjært for noen år siden. Vi fortsetter samarbeidet med Norsk Trefelling AS – som har reddet "tuntrærne"



## 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.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Vesentlige avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nytt låneopptak og økt rente på lån.

### 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 318 037,-.

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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 200 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 Bjørnsletta Boligsameie.

### Lån

Bjørnsletta Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 sameiets 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,



## **BDO**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VTY0D-VH5FA-Y178I-XI66C-5EBTT-VVZTL



**BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 289 163, KUNDENR. 7260**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 083 792	3 889 332	4 084 000	4 290 000
Ladeinntekter EL-bil		57 119	73 222	50 000	50 000
Andre inntekter		0	9 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 140 911</b>	<b>3 971 854</b>	<b>4 134 000</b>	<b>4 340 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-24 131	-22 701	-23 500	-25 400
Styrehonorar	4	-171 143	-161 000	-171 143	-179 700
Revisjonshonorar	5	-10 378	-12 071	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-135 818	-130 575	-135 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-21 500	-40 117	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-3 672 364	-710 730	-3 200 000	-2 840 000
Forsikringer		-261 098	-237 658	-261 000	-287 000
Kommunale avgifter	8	-852 875	-722 579	-822 000	-1 003 000
Energi/fyring		-419 886	-484 590	-600 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 614	-313 392	-330 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-595 660	-616 427	-650 000	-594 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 549 468</b>	<b>-3 451 839</b>	<b>-6 244 643</b>	<b>-5 975 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 408 557</b>	<b>520 015</b>	<b>-2 110 643</b>	<b>-1 635 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 467	5 808	0	0
Finanskostnader	11	-378 018	-228 682	-275 000	-697 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-363 551</b>	<b>-222 875</b>	<b>-275 000</b>	<b>-697 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 772 107</b>	<b>297 140</b>	<b>-2 385 643</b>	<b>-2 333 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	297 140		
Udekket tap		-2 772 107	0		



Bjørnsletta Boligsameie

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 073	896
Kundefordringer		776	1 848
Forskuddsbetalte kostnader		10 651	230 934
Andre kortsiktige fordringer		0	17 744
Driftskonto OBOS-banken		474 289	857 736
Sparekonto OBOS-banken		236 414	279 306
Sparekonto OBOS-banken II		5 608	5 456
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>728 811</b>	<b>1 393 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>728 811</b>	<b>1 393 920</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-6 971 130	-4 199 023
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 971 130</b>	<b>-4 199 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 289 167	5 168 774
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 289 167</b>	<b>5 168 774</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		206 310	194 409
Leverandørgjeld		153 546	228 264
Påløpte renter		45 722	1 600
Påløpte avdrag		5 126	0
Annen kortsiktig gjeld	14	70	-105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>410 774</b>	<b>424 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>728 811</b>	<b>1 393 920</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Bjørnsletta Boligsameie

Oslo, 06.02.2024  
Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Rolf F. Øyen /S/

Erik Berentzen /S/

Karine Tysnes /S/

Erik Braun /S/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	4 083 792
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 083 792</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 131
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 131</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 171 143.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 378.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 500</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Teknikk Bygg AS	-3 093 183
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 093 183</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-200 263
Drift/vedlikehold VVS	-76 304
Drift/vedlikehold elektro	-23 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 439
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 500
Kostnader dugnader	-10 798
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 672 364</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-564 088
Feieavgift	-7 395
Renovasjonsavgift	-281 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-852 875</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 987
Vaktmestertjenester	-348 204
Renhold ved firmaer	-171 165
Andre fremmede tjenester	-1 212
Trykksaker	-20
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 628
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 000



Bjørnsletta Boligsameie

Andre kontorkostnader	-2
Porto	-180
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 812
Velferdskostnader	-6 461
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-595 660</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 389
Andre renteinntekter	173
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 467</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 583
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 702
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 665
Renter på leverandørgjeld	-68
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-378 018</b>

**NOTE: 12**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



Bjørnsletta Boligsameie

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-4 680 000
Nedbetalt tidligere	503 689
Nedbetalt i år	4 176 311

0

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	507 537
Nedbetalt i år	992 463

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-7 317 236
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	28 069

-7 289 167

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-7 289 167**

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
---------	-----

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-70**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 450346. 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. 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.

## Vedlikehold og rehabilitering

### Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall	Område	Beskrivelse
2024	Terrasser endeleiligheter	Innhente tilbud og felles godkjenning fra PBE for montering av std. levegg over eksisterende rekkverk terrasser endeleiligheter.
2024	Bygninger - felles vann	Innhenter tilbud på å oppgradere nye hovedkraner for oppganger UA 05 - 19
2024	Bygninger - felles vann	Skiftet alle kraner felles - for oppganger UA 21 og 23
2024	Bygninger	Innhente tilbud og forslag til rekkverk på kjøkkensiden
2024	Bygninger - Tak	Skifte tak UA 11-15
2023	Garasjer	Skiftet varmekabel i vannrenne innkjøring garasje UA 15
2023	Uteområde	Montert kodelås på port mellom UA 9 og 11
2023	Uteområde	Innkjøpt lysende" juletre for flaggstang
2023	Uteområdet	Montert ny flaggstang mellom UA 15 og 17
2023	Alle leiligheter	Installert fibernett i hele sameiet (OBOS OpenNet)
2023	Terrasser	Skiftet rekkverk på alle terrasser som har endevegger.
2023	Alle endevegger	Skiftet vinduer til 3 lags. Etterisolert og skiftet panel
2023	Varmtvann	Oppgradert varmtvansanlegget UA 05 til 13
2023-24	Inngangsparti	vurdere utskiftning av dørpumper i oppganger
2023	Fasader	Planlegge å installasjon av fiber i sameiet
2022	Garasjer	Dump inngang garasjen UA15 for å hindre vanninnslag i garasje
2022	Uteområde	satt opp port mellom UA9/11
2022	uteområde	innkjøp av benker uteområde
2023-24	Oppganger	Skifte dører eller etterisolere ved å skifte karmen og dørlister ved alle inngangsdører til leilighetene (sak til vedtak på årsmøtet april 2022)

Vedlegg 1

7260 - Årsrapport 2023.pdf



Bjørnsletta Boligsameie

2022	Fasader	Kartlegge og evt. skifte vinduer på endevegger pga. råteskader
2023	Fasader	Kartlegge status på trevirke fasader. Skifte endevegger / levegger på terrassene (stueside) pga. Råteskader og evt. Annet treverk om nødvendig.
2022	Fasader	Male 5 bod-dører (sykkelboder) og dør ned til garasje på endevegg i UA 19.
planlagt	Uteområde	Øke kapasitet på søppel container
2022	Uteområde	Dukkestuen oppgradert
2022	Fasader	Skiftet en dør til sykkelbod
2022	Garasjer	Installert sensor for automatisk åpning av garasjeporter fra innsiden.
2022	Oppganger	Møntert dørpumper på utgangsdør i oppgang nr 5 og nr. 17 (personavhengig, betalt av NAV)
2021	Brannsikring	Gjennomført brannøvelse og utbedret mangler mht brannsikring
2021	Brannsikring	Skiftet Luke til tak i alle blokkene samt installert nytt elektronisk lukesystem til tak
2021	Garasjer	Inninstallert nytt lys/lampe ved begge garasjeporter
2021	Oppganger	Skiftet callinganlegg til Defigo
2021	Tak	Skiftet tak i UA 17-19 og 21-23
2021	Uteområde	Sandkasse - skiftet sand og bjelker rund sandkassen utenfor UA 13
2021	Uteområde	Handicap parkering på to parkeringsplasser
2021	Uteområde, Beplantning	Rydding og beplantning i skråning ved enden av UA 23
2021	Uteområde, Beplantning	Klippet hekker og sådd gress utenfor kort-enden ved UA21
2021	Uteområde, Beplantning	Beplantet nytt "juletre".
2020	Fasader	Malt terrassensiden av blokkene samt rehabilitering av endeveggene inklusiv skifte ut noe panel.
2020	Garasjer	Installert video overvåkning i begge garasjer – ved innkjøring.
2020	Garasjer	Satt opp skilt utvendig om at området er videoovervåket.
2020	Garasjer	Lagt om adgangskontroll til garasjene til mobiltelefon og app.
2020	Uteområde	skiftet huskestativ til EU standard
2019	Brannsikring	Skiftet ut samtlige brannstiger til tak i oppgangene pga. HMS hensyn.
2019	Fasader	Reparert noe skadet betong/murstein på endevegger UA 23.
2019	Garasjer	Maling av vegger, reparere hull i vegger til boder, skifte himling.
2019	Garasjer	Fjernet gammel asfalt og lagt ny asfalt.
2019	Garasjer	Laget ny drenering ved garasjeport under UA 15.
2019	Garasjer	Installert brannvarsling i garasjene og koblet alarmanlegget sammen med elektriske porter.
2019	Oppganger	Skiftet armatur og oppgradere til LED belysning.
2019	Oppganger	Malt alle hvite flater.
2019	Oppganger	Lagt opp brannvarsling i alle oppganger.

Vedlegg 1

23 av 43

7260 - Årsrapport 2023.pdf





Bjørnsletta Boligsameie

2003	Garasjer	Pusset opp med ny lysarmatur, malt vegger og merking av garasjeplasser
2002	Tak	Utskifting av tak UA 23.
2001	Oppganger	Lysarmatur i alle oppganger er skiftet ut.
2001	Tak	Utskifting av tak UA 5 (Kun UA 23 gjenstår).
2000		
1999	Fasader	Malt i henhold til vedlikeholdsplan.
1999	Fasader	Reparert råteskader.
1999	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1999	Oppganger	Oppgradering kabel-tv anlegg.
1999	Tak	Utskifting av tak UA 7-9.
1999	Uteområde, Beplantning	Plantet 3 trær mot Ullern Alle og 3 busker utenfor UA 23.
1999	Varmtvann	Varmtvannskolbe og stigeledning skiftet ut.
1998	Fasader	Utbedret skader på treverk og betong på endevegg UA 17.
1998	Tak	Lagt ny takpap UA 17-19
1997		
1996	Oppganger	Calling anlegg i alle oppganger er overhaldt og svakheter har blitt utbedret.
1995	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1995	Tak	Rep av tak i UA 11-15.
1994	Oppganger	Alle oppganger malt.
1994	Tak	Takfolie hadde krympet i løpet av tørkesommeren så det oppstod vannlekkasje i nr 11. Skader ble utbedret og dekket av forsikring.
1994	Tak	Tak på UA 13 og 21 hadde lekkasje og ble reparert av Fjeldhammer Bruk.
1993	Oppganger	Calling anlegg i UA 17 ble skiftet ut.
1993	Oppganger	Stoppekraner i alle leiligheter er skiftet ut.
1993	Tak	Feil og mangler på takfolie er reparert (garanti mot Fjeldhammer Bruk).
1992	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1992	Oppganger	Det har vært utført service på calling anlegg 3 ganger.
1991	Fasader	Fasader ble beiset/malt.
1991	Fasader	En sameier i UA7 har montert glassvinduer på terrasse vinterstid, vinduene vil bli fjernet dersom styret/sameiermøtet pålegger dette.
1991	Uteområde, Gangvei	Asfaltert fra gangvei mot trapp ned til garasje ved UA 19.
1991	Uteområde, Gangvei	Fjernet sandkasse og asfaltert ny stikkvei mellom gangveiene utenfor UA 21-23.
1990	Oppganger	Alle oppganger har blitt bonet.
1990	Tak	Fjeldhammer Brug har reparert takfolien på UA 5-9 og UA 11-15t (kostnad dekket av garanti)
1990	Uteområde	Telefonkiosk utenfor UA 5 har blitt fjernet.
1990	Uteområde, Beplantning	Beplantet 9 trær langs Ullern Alle.
1989	Fasader	Alle uterkraner har blitt skiftet.
1989	Oppganger	Reparert defekt calling anlegg.
1989	Oppganger	Bonet alle trappeppganger

Vedlegg 1

25 av 43

7260 - Årsrapport 2023.pdf



1989	Oppganger	Malt alle inngangspartier utvendig og innvendig
1989	Tak	Fjeldhammer Brug har reparert takfolien som hadde krypet (kostnad dekket av garanti)
1989	Tilstandsrapport	OBOS har utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen i sameiet. Konklusjonen er at den tekniske tilstanden var relativt god., men takfolien krymper og kan forårsake fuktskader etterhvert.
1988	Fasader	Skiftet utelamper ved inngangsparti og garasjeporter.
1988	Garasjer	Nye lamper montert i garasje.
1987	Fasader	Beiset 2 strøk på alle "utsatte trevegger"
1987	Garasjer	Lagt varmekabler og nye heller i trapp opp fra garasje ved uA 19.
1987	Oppganger	Reparert defekt calling anlegg.
1987	Oppganger	Bonet alle trappepganger
1987	Oppganger	Malt alle inngangspartier utvendig og innvendig
1986	Fasader	Beising av yttervegger.
1986	Uteområde, Gangvei	Montert bom på gagvei ved UA 5.
1986	Uteområder	Montert utelamper utenfor boder (5 stk)
1985	Fasader	Sameiere i UA21-23 har fått tillatelse til å flytte blomsterkassen 1.5 m.
1984	Garasjer	Installert garasjeporter.
1984	Garasjer	Kontakter for motorvarmere installert for de beboere som ønsket dette.
1984	Garasjer	Lagt varmekabler foran garasjeport under UA15.
1984	Uteområder	Satt opp teppebanke-stativ.
1983	Garasjer	3 ekstra garasjeplasser solgt til beboere (33.000,. Pr stk).
1983	Uteområde, Beplantning	Plantet hekk mot Ullern Alle.
1983	Uteområde, Beplantning	Lagt opp stikkontakt ogkjøpt inn juletrebelysning til juletre ved UA 15-17
1983	Uteområde, Gangvei	Montert bom på gangvei ved innkjørsel/parkeringsplass



Bjørnsletta Boligsameie

## Innhold

§1 Innledning og formål .....	1	§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt .....	6
§2 Forholdet mellom sameierne .....	2	§12 Saker på ordinært årsmøte .....	6
§3 Råderett .....	2	§13 Møteledelse – protokoll .....	6
§4 Rett til bruk .....	2	§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav .....	6
§5 Vedlikehold .....	3	§15 Habilitet .....	7
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje ...	4	§16 Styre og forretningsfører .....	7
§7 Husordensregler .....	5	§17 Styrets og forretningsførers habilitet	8
§8 Felleskostnader .....	5	§18 Regler for valgkomité .....	8
§9 Mislighold .....	5	§19 Regnskap og revisjon .....	8
§10 Årsmøtet .....	5	§20 Eierseksjonslovens anvendelse .....	8



Vedtakter vedtatt i ordinært sameiermøte (årsmøte) den 27. mars 2001 som oppdatering av vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 20. september 1983, senere justert i sameiermøte mars 1995. Oppdateringen er i hovedsak tilpasning til ny lov om Eierseksjoner datert 23. mai 1997 nr. 31.

Endret i ordinært årsmøte 05.03.07, 21.03.11, 20.04.13, 05.04.16, 06.04.17, 12.04.2018 og 09.04.2019 med oppdatering iht. ny lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65. Endret §4, §5, §10 og §18 i ordinært årsmøte 16-29 mai 2021. Endret §4 og §18 i ordinært årsmøte 27 april 2023.

## §1 Innledning og formål

Sameiets navn er "Bjørnsletta Boligsameie". Postboks 5, 0311 Oslo. Sameiet består av 76 seksjoner av eiendommen gnr. 28, bnr. 1059 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.02.83, tinglyst 15.02.83. Organisasjonsnummer 983 338 917.

Formålet med dannelsen av sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. §9.

## §2 Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

## §3 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremgår av vedtektene. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Råderetten til den enkelte garasjeplass fremgår av vedlegg godkjent på årsmøte 20.4.2013 - datert mars 2013, som følger som vedlegg til vedtektene. (Se vedlagte tegning vedlegg 1).

## §4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Beboerne bosatt i første etasje, gis rett til å benytte utearealet foran egen leilighet, begrenset frem til gangveien.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekk er tillatt, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Etter søknad og samtykke fra styret er det tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti.

Utførelsen av levegger/skjermvegger skal være i god håndverksmessig utførelse og materialvalg som gjør at fasaden fremstår med helhetlig inntrykk i samsvar med vedlegg til vedtektene. Det innebærer bl.a. at leveggene på hver rekke i størst mulig grad skal ha samme størrelse, farge og utforming innenfor de rammer som er fastsatt i vedtektene m/vedlegg.

Levegger mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti kan maksimalt ha en høyde fra grunnen på 1,6 meter, maks lengde ut fra vegg på 2 meter, uansett ikke lenger ut enn eksisterende hekk og innenfor byggegrensen.

Leveggen skal bygges med skrånende ende slik det fremgår av vedlegg til vedtektene. Søknaden til styret skal bl.a. inneholde materialbeskrivelse og målsatte plantegninger, og for øvrig oppfylle vilkårene som følger av vedlegg til vedtektene. Vedtektene angir maksimalstørrelse for levegger. Styret kan ved behandling av søknaden stille vilkår til størrelse og utforming innenfor de rammer som vedtektene setter, bl.a. av hensyn til helhetsinntrykk og naboer. (Se vedlagte tegning vedlegg 2)

Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjæmmende for omgivelsene. Det er heller ikke tillatt å føre opp byggverk uten styrets samtykke på det aktuelle området. Det er likevel tillatt å utvide plattingen frem til eksisterende hekk.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, platting og lignende som er montert/bygget på fellesareal. Seksjonseier er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.

## §5 Vedlikehold og bygningsmessige endringer

### §5-1 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt. Det vil si vedlikeholdsansvaret ligger på seksjonseier fra og med sikringsskapet og til med



leilighet.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og innvendig leilighetsdør
- Innvending ildsted/peis
- Terrassegulv

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven §34.

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §37, jf. §29.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren

## **§5-2 Bygningsmessige endringer**

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, installasjon av varmeveksler e.lign.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauret står) og på balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget.



- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsettingen må skje fagmessig.
- Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Ekstra kurs til sikringsskap kan trekkes ved behov.

Kostnader til de- og remontering av slik installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør på saklig grunnlag om remontering tillates.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner (inkludert betonggulv) skal forhånds godkjennes av styret. Inngrep kan ikke foretas uten slik samtykke og nødvendig godkjenning fra plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## §6 EL-billading/ladenett fellesgarasje

Sameiet har utarbeidet et eget ladenett i fellesgarasjene (fra januar 2017). En seksjonseier som eier/disponerer og lader kjøretøy på egen eller en leid garasjeplass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eier av ladbar enhet må også forholde seg til gjeldende bestemmelser for valg av utstyr, samt montering av dette og selv bekoste tilkopling og montering. Det kan ikke igangsettes noe arbeid uten at styret er kontaktet, og arbeidet skal skje i regi av styret. Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.



## §7 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

### Videovervåkning garasjeanlegg

For å hindre innbrudd i garasjeanleggene er det adgang til å installere videovervåkning i garasjeanleggene. Video tillates settes opp på egnet sted etter styrets anvisning.

## §8 Felleskostnader

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter leilighetenes brutto gulvareal (leilighetens brøk). Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jf. §9.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## §9 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Jf. Eierseksjonsloven §39.



## §10 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med mindre den enkelte seksjonseier ikke har reservert seg mot elektronisk varslings, med minst 8 - åtte - og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen - dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke(n) sak(er) de ønsker behandlet. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte kalles inn med kortere varsel enn åtte dager. Likevel ikke mindre enn tre dager.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

## §11 Stemmerett årsmøte – fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir sin tillatelse.

## §12 Saker på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre med vararepresentant
4. Innkommende forslag som er nevnt i innkallingen

## §13 Møteledelse – protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet måtte utpeke.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende



seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## §14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier.

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## §15 Habilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.



## §16 Styre og forretningsfører

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer, styreleder inkludert. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene velges for 2 - to år av gangen. Varamedlem for 1 - ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt 2 – to styremedlemmer kan skiftes ut samtidig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

## §17 Styrets og forretningsførers habilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

## §18 Regler for valgkomité

1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
2. Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:
  - De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
  - Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
  - Styret skal kunne samarbeide godt.
3. Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse. 4. Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:
  - Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
  - Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
5. Valgkomiteen anbefales å kontakte sittende styre (styreleder) og forhøre seg om hvilke andre personer de kan tenke seg å ha med i styret.
6. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurgt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
7. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
8. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt



verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur

### §19 Regnskap og revisjon.

Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem på ordinært årsmøte sammen med årsrapport. Regnskap og årsrapport skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

### §20 Eierseksjonslovens anvendelse.

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, med senere revisjoner, til anvendelse.

Vedlagt 2 vedlegg

**VEDLEGG 1****Gnr 28, bnr 105. Bjørnsletta Boligsameie - Ullern Alle 05 - 23, 0381 Oslo.**

Fordelling av garasjeplasser fordelt på leilighet / seksjons nummer. Etter at sameiet har solgt 3 leiligheter til beboere 2012/2013.

Seksjon	Garasje plass	
1	29	39
2	30	
3	42	
4	41	
5	36	
6	37	
7	27	
8	28	
9	32	
10	33	
11	34	
12	35	
13	48	
14	47	
15	43	
16	31	
17	40	
18	38	
19	25	44
20	26	
21	46	
22	45	
23	12	
24	13	
25	17	
26	18	56
27	23	
28	24	49
29	58	
30	57	
31	53	
32	16	
33	21	
34	22	
35	10	
36	11	
37	14	
38	15	
39	50	
40	20	
41	60	
42	59	

Seksjon	Garasje plass	
43	55	
44	54	
45	51	
46	52	
47	2	
48	4	
49	8	
50	9	
51	84	77
52	61	
53	6	
54	7	
55	81	
56	83	
57	3	
58	5	
59	79	19
60	80	
61	63	
62	62	
63	73	
64	72	
65	65	
66	64	
67	76	
68	78	
69	67	
70	66	
71	75	
72	74	
73	69	
74	68	
75	71	
76	70	

**Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983**

- Plass nr 1 Til disposisjon for sameiet
- Plass nr 19 Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
- Plass nr 49 Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
- Plass nr 61 Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
- Plass nr 77 Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
- Plass nr 82 Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

**Oslo Mars 2013****Erik Berentzen - Styreleder**



forts. VEDLEGG 1 side 2

B E S C R I V I N G

Oslo Bostadvesenstunng

en oppdeling av nr. 28 bnr. 1059 i Oslo i eierseksjoner.

1. EIERSEKSIJONER  
 2. GARASJEPLEKSER  
 3. STREKEBROK

- På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1983.
- Eiendommen bestses herved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av sin ideelle andel som svarer til sarsiebrøken.
- Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasje plass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
- Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.
- De enkelte eierseksjoner kan kjøpes og selles separat. Ved kjøp eller salg av seksjoner skal kjøperen eller selgeren er bindet.

Gjenkjøpsretter gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp eller nedtattende linje.

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpspris eksklusiv omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. vedkommende boliglovs paragraf 10. Inklus for utgifter som skytninger fra til tilbakebetaling finner sted.

6. fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk	Bnr.	Leil. areal	Antall beboere	Garasje plass	Strekebrok
1	18	1	116	5	4 20*	1/76
2	18	1	106	4	3 30*	1/76
3	18	1	106	4	3 32*	1/76
4	18	1	116	5	4 41*	1/76
5	18	1	106	4	3 36*	1/76
6	18	1	116	5	4 37*	1/76
7	18	2	107	5	3 27*	1/76
8	18	2	107	5	3 28*	1/76
9	18	2	107	5	3 32*	1/76
10	18	2	107	5	3 33*	1/76
11	18	2	107	5	3 34*	1/76
12	18	2	107	5	3 35*	1/76
13	18	3	99	5	3 42*	1/76
14	18	3	99	5	3 47*	1/76
15	18	3	99	5	3 43*	1/76
16	18	3	99	5	3 31*	1/76

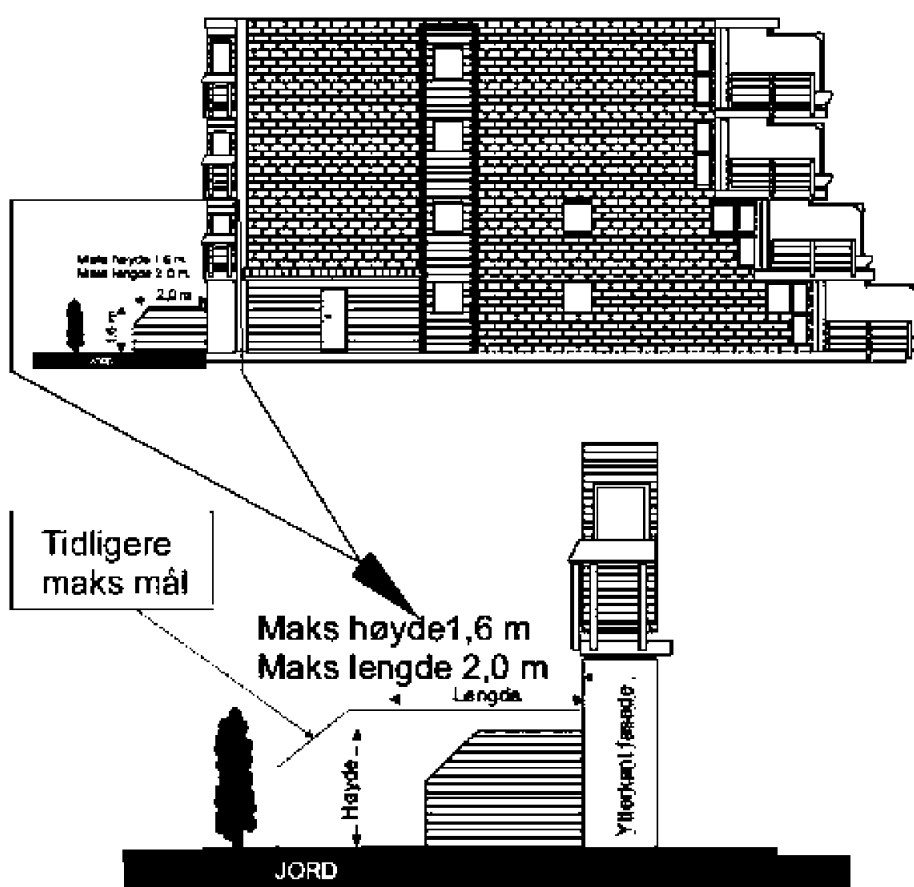
*Handwritten note:* 76%

*Handwritten notes:*  
 1. Eierseksjoner  
 2. Garasjeplasser  
 3. Strekebrok

VEDLEGG 2

Forslag til årsmøte 27.4.2023

Eksempel på måltegning for  
levegg i Bjørnsletta Bologsamie

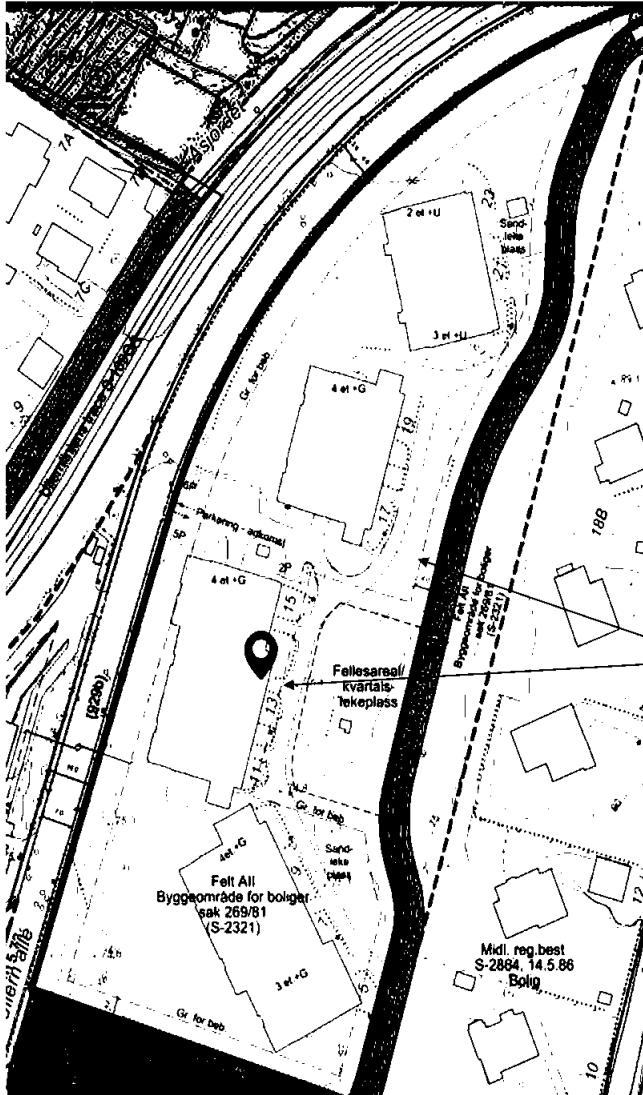


Plassering av skjermvegg/levegg - ref forslag tilvedtekter §4 - 2B.  
Maks høyde fra grunnen 1,6 meter - og maks lengde fra ytterkant fasade  
2,0 meter, men ikke lenger ut enn eksisterende hekk,  
mot gangvei, og innefor byggegrensen - se side 3 av vedlegget.

Utbygger står ansvarlig for at byggverket er lovlig satt opp i forhold til  
plan og bygningsloven.



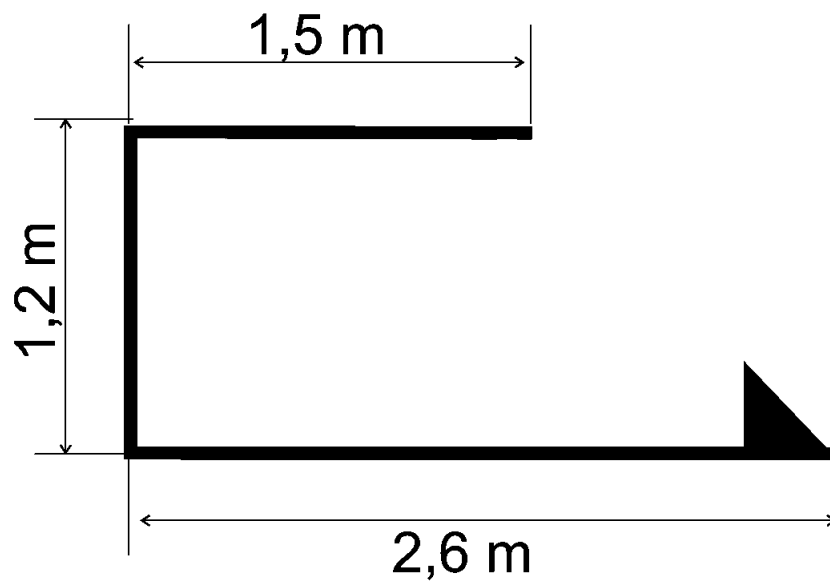
forts. VEDLEGG 2 side 2



**Rød striplet linje;**  
Bygge grense for  
Gårds-/bruks nr: 28/1059  
Ullem bydel, 0381 Oslo



Forslag til levegger på terrassesiden mot Ullern Alle - Utført i matt glass og alumiums ramme - bestilles via styre BB.



Ca må som eks. for 2 etasje



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 7260 Selskapsnavn: Bjørnsletta Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.