



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 971 854	3 974 964
Sum inntekter		3 971 854	3 974 964
Kostnader			
Lønnskostnad		183 701	176 285
Annen driftskostnad		3 268 138	5 253 128
Sum kostnader		3 451 839	5 429 413
Driftsresultat		520 015	-1 454 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 808	9 877
Sum finansinntekter		5 808	9 877
Annen finanskostnad		228 682	191 846
Sum finanskostnader		228 682	191 846
Netto finans		-222 874	-181 969
Ordinært resultat før skattekostnad		297 140	-1 636 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		297 140	-1 636 418
Årsresultat		297 140	-1 636 418
Totalresultat		297 140	-1 636 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 140	-1 636 418
Sum overføringer og disponeringer		297 140	-1 636 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 848	4 045
Andre fordringer		249 574	184 674
Sum fordringer		251 422	188 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 498	1 081 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 498	1 081 100
Sum omløpsmidler		1 393 920	1 269 819
SUM EIENDELER		1 393 920	1 269 819

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 199 023	4 496 163
Sum opptjent egenkapital		-4 199 023	-4 496 163
Sum egenkapital		-4 199 023	-4 496 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 168 774	5 382 615
Sum annen langsiktig gjeld		5 168 774	5 382 615
Sum langsiktig gjeld		5 168 774	5 382 615
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 600	1 002
Leverandørgjeld		228 264	68 226
Annen kortsiktig gjeld		194 304	314 140
Sum kortsiktig gjeld		424 168	383 367
Sum gjeld		5 592 942	5 765 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 393 920	1 269 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383046

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 163
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 971 854	3 974 964
Sum inntekter		3 971 854	3 974 964
Kostnader			
Lønnskostnad		183 701	176 285
Annen driftskostnad		3 268 138	5 253 128
Sum kostnader		3 451 839	5 429 413
Driftsresultat		520 015	-1 454 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 808	9 877
Sum finansinntekter		5 808	9 877
Annen finanskostnad		228 682	191 846
Sum finanskostnader		228 682	191 846
Netto finans		-222 874	-181 969
Ordinært resultat før skattekostnad		297 140	-1 636 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		297 140	-1 636 418
Årsresultat		297 140	-1 636 418
Totalresultat		297 140	-1 636 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		297 140	-1 636 418
Sum overføringer og disponeringer		297 140	-1 636 418



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 848	4 045
Andre fordringer		249 574	184 674
Sum fordringer		251 422	188 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 498	1 081 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 142 498	1 081 100
Sum omløpsmidler		1 393 920	1 269 819
SUM EIENDELER		1 393 920	1 269 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 199 023	4 496 163
Sum opptjent egenkapital		-4 199 023	-4 496 163



Sum egenkapital	-4 199 023	-4 496 163
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 168 774	5 382 615
Sum annen langsiktig gjeld	5 168 774	5 382 615
Sum langsiktig gjeld	5 168 774	5 382 615
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 600	1 002
Leverandørgjeld	228 264	68 226
Annen kortsiktig gjeld	194 304	314 140
Sum kortsiktig gjeld	424 168	383 367
Sum gjeld	5 592 942	5 765 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 393 920	1 269 819



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



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 2023

7260 Bjørnsletta Boligsameie





Til seksjonseierne i Bjørnsletta Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 18:00 ved Bjørnsletta Skole, Auditoriet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørnsletta Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bjørnsletta Boligsameie
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18 ved Bjørnsletta Skole, Auditoriet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 171 143

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektenes § 18 – regler for valgkomité
- B) Endring av vedtektenes § 4 tredje ledd - Rett til bruk - levegg
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Svein Haddeland Erik Berentzen Georgi Veselinov Ivanov Bjørnar Rød

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Haddeland	Ullern Allé 11
Styremedlem	Erik Berentzen	Ullern Allé 19
Styremedlem	Georgi Veselinov Ivanov	Ullern Allé 9
Styremedlem	Bjørnar Rød	Ullern Allé 9
Varamedlem	Tone Evjan	Ullern Allé 23

Valgkomiteen

Inger Lise Etholm	Ullern Allé 7
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. 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 med følgende adresse:

Ullern Allé 5,7,9,11,13,15,17,19,21,23

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave i perioden har vært å drifte boligsameie på en god måte og sørge for at bygningsmasse og fellesareal har vært godt vedlikeholdt. I tillegg har det vært jobbet med å følge opp de forhold som ble tatt opp på årsmøtet i 2022 herunder sette nye styremedlemmer inn i arbeidet.

Styret har i perioden siden årsmøtet i april 2022, avholdt 11 ordinære fysiske styremøter, samt flere arbeidsmøter. I tillegg har det vært endel korrespondanse pr. e-post i periodene mellom hvert styremøte. Det har også vært avholdt møter med leverandører for oppfølging av rutineoppgaver og befaringsrunder herunder møter med mulige leverandører for å innhente tilbud på leveranser til sameiet.

Styret har i perioden hovedsakelig arbeidet med løpende vedlikeholdsoppgaver samt større oppgaver i forbindelse med innhenting av tilbud for skifte av vinduer og levegg på endeveggene, innhente tilbud på nytt rekkverk på balkong på kjøkkensiden og følge opp funksjonalitet med Defigo, vår portelefonisystem. I tillegg har vi jobbet med løpende driftsoppgaver.

Styret har hatt tett dialog med Defigo, for å få levert den tjenesten vi har kjøpt. Det er lovet bedring og mer stabilitet og kvalitet i løpet av første halvår 2023. Vi fortsetter dialogen med Defigo for å følge opp dette. I perioden har vi arbeidet med å få koblet opp systemet vårt i garasjen, slik at brikke og telefon kan benyttes til åpne dør i garasjen opp til de respektive innganger. Vi forventer å ha en snarlig løsning på dette. Vi har innhentet tilbud på automatisk døråpner i garasjen, men etter en totalvurdering har vi vurdert dette å være for kostbart i disse dager.

De store nedbørsmengdene som vi har hatt de siste årene har medført at vi har fått til dels stort vanninnslag i garasjen ved UA15. Etter gjentatte forsøk på rensing av risten ved garasjen uten særlig hell, besluttet styret å etablere en asfalt-dump ved inngangen for å hindre unødig vanninntreden. Tiltaket ser ut til å fungere i henhold til forventning.

God informasjon til beboerne har også vært et mål for styret og vi har brukt <https://vibbo.no/bjornsletta> aktivt. Her har vi samlet all nødvendig informasjon. Hjemmesiden brukes som kanal til informasjon til beboere i tillegg til epost og sms-tjeneste. På hjemmesiden kan man sende direkte meldinger til styret og legge ut informasjon til andre i sameiet så som pågående rehabiliteringsarbeid.

Hjemmesiden har også en åpen informasjonsside med presentasjon av Bjørnsletta Boligsameie. Denne siden krever ikke innlogging slik at øvrige interessenter kan lese om vårt sameie og vårt nærområde; <https://vibbo.no/bjornsletta/om>. Dette er noe som styret håper har bidratt til ytterligere dekning av informasjonsbehovet. Samtlige rundskriv og oppslag har også blitt publisert på sameiets nettside. Siden de aller fleste beboere har tilgang til vår hjemmeside, har styret besluttet å redusere antall oppslag i sameiet.

Det ble avholdt dugnad i mai med godt oppmøte og sensommerfest i august hvor vi gjerne skulle sett flere deltok. Julegranen ble tent med heller dårlig oppmøte første søndag i advent.

Fellesutgiftene fra 1.1.2023 ble økt med 5 %



I forbindelse med budsjettarbeidet for 2023 ble det besluttet å øke fellesutgiftene for 2023. Dette skyldes hovedsakelig økte kostnader for sameie mht. strøm, kommunale avgifter og den generelle prisstigning på tjenester som sameiet kjøper.

Grøntanlegg/Parkering

Sameiets gressplener har gjennom sesongen blitt klippet av firmaet Gårdreform. Styret har god dialog og er fornøyd med de tjenestene som blir utført av dette selskapet. Det samme firmaet har også levert renholdstjeneste, vaktmestertjeneste, matteservice osv. til sameiet. Styret har ikke vært fornøyd med renholdstjenesten og valgte å inngå ny avtale med selskapet 1Hjelpende Hånd fra 1 oktober 2022, disse ser ut til å gjøre en god jobb. I tillegg har det vært ekstra klipping av hekken langs Ullern allé, mot barnehagen, og av busker- og planter i bed og rabatter. Avtale med vaktmester har blitt oppdatert og sikret at alt er i henhold til HMS regler.

Styret har inngått en løpende avtale med Norsk Trefelling som har fått i ansvar å bidra til at våre trær fremstår pene og godt vedlikeholdt. Dette selskapet har gjennomført beskjæring og nødvendig nedhogst av sameiets trær i perioden.

Fakturering av strømforbruk til el/hybridbil

Det har vært en øking i å få installert lading til el/hybridbil i sameiets garasjer. Det er mulig å få installert en type ladesystem som fremgår på vår hjemmeside.

Rutinen er at når en ønsker å kople seg til el-bil anlegget, må dette bestilles hos styret via vibbo.no. Styret sørger for å bestille arbeidet på vegne av beboer i tråd med det som fremgår av informasjonen på vibbo.no. Beboer betaler direkte til leverandør samt en engangsavgift til sameiet. Det monteres en egen strømmåler pr. garasjeplass. Avlesing av strømforbruket gjøres av styret og belastes den enkelte beboer kvartalsvis. Forvaltningsselskapet foretar nå den nødvendige faktureringen.

Brannvern

Styret valgte å inngå avtale med ny leverandør av brannvern pga. høy pris hos Norsk Brannvern. Valget falt på Bygårdsservice AS og de gjennomførte kontroll i sameiet nov/des 2022. Kontrollen viste at det hovedsakelig står bra til i vårt sameiet, og de som fikk avvik er blitt tilskrevet av styret. Vi henstiller alle sameiere om å ta brannsikring på alvor. Pass på ved bruk av skjøteledninger og monter gjerne komfyrvakt. Vi henstiller på det sterkeste at alle gir Bygårdsservice AS tilgang til inspeksjon i sin leilighet. Hensikten er å gi råd og komme med forslag om god brannsikkerhet. En eventuell brann vil ramme oss alle.

HMS

Styret har tatt i bruk den nyutviklede HMS-modulen i OBOS-portalen. Her registreres oppgaver og avvik som sikrer styret å ha dette viktige arbeidet under kontroll, og at vi følger de regler og oppgaver som er pålagt oss. Vi opplever at det er få avvik i sameiet.

Diverse

Styret gikk ikke videre med å skifte inngangsdør på vegne av alle, jf. vedtak på sist årsmøte. De enkelte beboere har imidlertid fått anledning til å skifte ut egen dør på egen kostnad. Dette er lagt ut på sameiets hjemmeside. Styret har også informert på vibbo.no om muligheten til å skifte ute tettingslister i inngangsdør og vindu for de som ønsker dette alternativet.



Styret har arbeidet videre med å innhente tilbud på utskiftning av rekkverk på kjøkkensiden, men de ulike leverandører har ikke hatt kapasitet til å levere et endelig tilbud uten at det er foretatt en forprosjektering hvor betongkvaliteten er kartlagt. De ulike leverandører har i tillegg stilt krav til at vi engasjerer en profesjonell byggeleder som kan være mellommann mellom oss og tilbyder før noen konkrete tilbud blir gitt. På bakgrunn av disse forhold har styret ikke kommet videre med å legge frem et anbefalt tilbud på utskiftning av rekkverk på kjøkkensiden.

I perioden har det vært noe vanninnsig og vannlekkasje i ulike leiligheter, både UA 21, 7 og 11. Styret har i samarbeid med den enkelte beboer engasjert fagfolk til å utbedre forholdet og arbeidet har vært vellykket. For så vidt gjelder UA 11 skyldes vanninnsig vann fra taket. Vi har lokalisert og utbedret feilen, og vil foreta en ytterligere oppfølging av forholdet utover våren.

Vi har inneværende periode vi skiftet en ut ståldør på bodene våre og malt disse i riktig farge. Vi har også åpnet opp gjerdet mellom UA9 og 11 og satt inn en port slik at beboere kan benytte fellesarealet vårt mot Ullern alle. I den forbindelse valgte vi også å kjøpe inn 2 benker, en på plenen mellom UA9 og 11 og en på fellesarealet på oppsiden av UA23.

I forbindelse med utbedring av vannledningsnett i nærområdet, registrerte vi større aktivitet fra skadedyr i vårt nærområde. Et skadedyrselskap ble engasjert og det ble avdekket stor aktivitet og punkter hvor skadedyrene kom inn på vårt område. Punktene er lokalisert og det er gjennomført tiltak for å hindre gjennomgang. Tiltakene synes å være vellykket. Vi vil imidlertid følge dette opp i det videre. Hver enkelt beboer oppfordres imidlertid til ikke å legge ut mat i vårt nærområde, dette vil tiltrekke skadedyr.

I perioden har vi også utført vedlikeholdsarbeid på vårt dukkestue, og vi er godt fornøyd med utbedringen.

Avtalen med vår Tv og internettleverør Telia går snart ut, og styret har innhentet nytt tilbud fra Telia og andre leverandører. Etter en totalvurdering har vi valgt å skifte til en leverandør som tilbyr fiber som vil øke vår internetthastighet vesentlig. Ny leverandør vil være OBOS fiber som tar over internett og TV i sameiet fra 1.11.23, OBOS fiber vil gi hver enkelt enhet en mye mer fleksibel løsning. Styret vil gi mer informasjon rundt dette senere.

Styret har utarbeidet en plan for fremtidig vedlikeholdsarbeid i vårt sameie, se vedlegg. I første omgang vurderer styret at det er behov for å skifte ut panel, vindu og rekkverk på endeveggene. Vi har engasjert et selskap som vil starte opp denne jobben nå vår.

Styret vurderer også ulike tiltak rundt strømeffektivisering, og har vurdert hvorvidt vi skal utrede tillatelse til varmepumpe, solpanel på taket, utskiftning av alle vinduer, dører og etterisolering av vegger. Styret har ikke hatt kapasitet til å lande alle disse forhold inneværende periode og må jobbe ytterligere med dette i neste periode.



Styrets planer for 2023/24

Styret mener sameiet er av god forfatning og at det ikke er påkrevd med nødvendige store vedlikeholdsarbeid. Vi vil likevel gjennomføre vedlikeholdsarbeidet på endeveggene og utbedre det som ikke er av god nok kvalitet.

Grunnet høye materiale kostnader har styret valgt å ikke innhente tilbud på etterisolering og utskiftning av alle vinduer/dører i sameie. Dette arbeidet vil bli vurdert videre i neste periode. I kommende periode vil det også bli vurdert andre energisparende tiltak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Energi/Fyring er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til strøm og felles varmtvann.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt renter på lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 969 752**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 200 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikeholdsarbeid på endeveggene. Vedlikeholdsarbeidet vil omfatte skifte av panel, vinduer og leveggene på endebalkongene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bjørnsletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørnsletta Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PDF-rendering av dokumentet med ID: 10278214-1030016-CT104016-14082023-14082023-14082023-14082023



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 889 332	3 889 332	3 889 000	4 084 000
Ladeinntekter EL-bil		73 222	25 957	0	50 000
Andre inntekter	3	9 300	59 675	20 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 971 854	3 974 964	3 909 000	4 134 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 701	-21 785	-22 700	-23 500
Styrehonorar	5	-161 000	-154 500	-161 000	-171 143
Revisjonshonorar	6	-12 071	-10 636	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-130 575	-126 893	-130 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-40 117	-32 276	-30 000	-40 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-710 730	-2 849 625	-560 000	-3 200 000
Forsikringer		-237 658	-214 769	-230 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-722 579	-692 298	-713 000	-822 000
Energi/fyring		-484 590	-464 644	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 392	-284 619	-290 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-616 427	-575 878	-600 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 451 839	-5 429 413	-3 348 200	-6 244 643
DRIFTSRESULTAT		520 015	-1 454 449	560 800	-2 110 643
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 808	9 877	0	0
Finanskostnader	12	-228 682	-191 846	-167 000	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-222 875	-181 969	-167 000	-275 000
ÅRSRESULTAT		297 140	-1 636 418	393 800	-2 385 643
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 636 418		
Reduksjon udekket tap		297 140	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		896	776
Kundefordringer		1 848	4 045
Forskuddsbetalte kostnader		230 934	183 898
Andre kortsiktige fordringer	13	17 744	0
Driftskonto OBOS-banken		857 736	798 711
Sparekonto OBOS-banken		279 306	276 986
Sparekonto OBOS-banken II		5 456	5 403
SUM OMLØPSMIDLER		1 393 920	1 269 819
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 393 920	1 269 819
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 199 023	-4 496 163
SUM EGENKAPITAL		-4 199 023	-4 496 163
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 168 774	5 382 615
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 168 774	5 382 615
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		194 409	215 501
Leverandørgjeld		228 264	68 226
Påløpte renter		1 600	1 002
Annen kortsiktig gjeld	16	-105	98 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		424 168	383 367
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 393 920	1 269 819
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Svein Haddeland/s/

Erik Berentzen/s/

Georgi Veselinov Ivanov/s/

Bjørnar Rød/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 889 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 889 332

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnad	9 300
SUM ANDRE INNETEKTER	9 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 701
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 701

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 161 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 071.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 367
SUM KONSULENTHONORAR	-40 117

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-311 736
Drift/vedlikehold elektro	-126 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-180 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 871
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 100
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 406
Kostnader dugnader	-3 169
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-710 730

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-457 314
Feieavgift	-16 245
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-722 579

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 750
Vaktmestertjenester	-320 070
Renhold ved firmaer	-259 983
Andre fremmede tjenester	-1 112
Trykksaker	-2 445
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 162
Andre kontorkostnader	-851
Porto	-220
Kontingenter	-2 680
Bank- og kortgebyr	-2 802
Velferdskostnader	-6 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-616 427

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 373
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 872
SUM FINANSINNTEKTER	5 808

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 409
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 273
SUM FINANSKOSTNADER	-228 682

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ladeinntekt el-bil	17 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 744

NOTE: 14**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 verdøkninger 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.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -4 680 000

Nedbetalt tidligere 378 034

Nedbetalt i år 125 655

-4 176 311

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 419 351

Nedbetalt i år 88 186

-992 463

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 168 774

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer 35

Purregebyr 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

105



4. INNKOMNE FORSLAG

4 A) Endring av vedtektenes § 18 – regler for valgkomité

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: 2/3 flertall

Styret har vurdert det dithen at tjenestetiden for valgkomiteen bør være noe lengre enn 1 år pga. kontinuiteten. Vi foreslår derfor å øke tjenestetiden til 3 år, og at valgkomiteen derfor velges for en periode på 3 år. Styret foreslår også enkelte lettelser i reglene for valgkomiteen, se nedenfor:

§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 forespurt 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 fratrukke seg sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

Gammel § 18

§18 Regler for valgkomité

1. Valgkomiteen velges for ett 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. Alle sameierne kan sende inn forslag til valgkomiteen med forslag med hvem de gjerne ser som styremedlem, betinget at vedkommende selv ønsker det.
6. Valgkomiteen anbefales å kontakte sittende styre (styreleder) og forhøre seg om hvilke andre personer de kan tenke seg å ha med i styret.
7. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre eieres eller sittende styres ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra kriteriene oppgitt i punkt 2. helt uavhengig av tilbakemeldinger.
8. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurgt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
9. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
10. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratre i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

4 B) Endring av vedtektenes § 4 tredje ledd - Rett til bruk - levegg

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: 2/3 flertall

Styret foreslår å endre vedtektene § 4 tredje ledd. Det legges til grunn at ved flertall for forslaget vil dagens levegger i vårt sameie forbli stående slik de er bygget, men ved endring/rivning av dagens levegg plikter beboere å følge de nye reglene som foreslås nedenfor:

Ny § 4 tredje og fjerde ledd:

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 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.

Gammel tekst:

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkeplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegge mellom boenhetene som fremgår av måltegnning som følger som vedlegg til disse vedtektene. Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegnning. (Se vedlagte tegning vedlegg 2)



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Rolf F. Øyen Ullern Allé 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Karine Tysnes Ullern Allé 15

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Erik Berentzen Ullern Allé 19

Erik Braun Ullern Allé 11

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eva Øsby Magnussen Ullern Allé 7

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Carl Chr. Skagestad Tønsberg Ullern Allé 9

Svein Haddeland Ullern Allé 13

I valgkomiteen for Bjørnsletta Boligsameie

Inger Lise Etholm
Carl Chr.Skagestad Tønsberg



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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall	Område	Beskrivelse
Planlagt	Uteområde	Øke kapasitet på søppelcontainer
2023/24	Inngangsparti	Vurdere utskiftning av dørpumper i oppganger
2023/24	Fasader	Kartlegge kvalitet vinduer herunder etterisolering vegger mot terrasse / balkong
2023/24		Utrede tillatelse til varmepumpe i hver leilighet
2023/24	Fasader	Utrede endring av nytt rekkverk balkong mot kjøkken
2023	Fasader	Vedlikeholdsarbeid endesider, skifte ut vinduer, panell og levegg
2023	Fasader	Kartlegge status på trevirke fasader. Skifte endevegger / levegger på terrassene (stueside) pga. Råteskader og evt. Annet treverk om nødvendig.
2022	Garasjer	Dump inngang garasje UA15 for å hindre vanninnslag i garasje
2022	Uteområde	Satt opp port mellom UA9/11
2022	Uteområde	Innkjøp av benker uteområde
2022	Fasader	Kartlegge og evt. skifte vinduer på endevegger pga. råteskader
2022	Fasader	Male 5 bod-dører (sykkelboder) og dør ned til garasje på endevegg i UA 19.
2022	Uteområde	Dukkestenen oppgradert
2022	Fasader	Skiftet en dør til sykkelbod
2022	Garasjer	Installert sensor for automatisk åpning av garasjeporter fra innsiden.
2022	Oppganger	Montert 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	Innstallert 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 terrassesiden 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.
2019	Uteområde, Beplantning	Plantet hekk mot Ullern Alle ved "Taxi-haugen".
2019	Uteområde, Gangvei	Lagt varmekabler i alle «hellinger» på gangveiene.
2019	Uteområde, Gangvei	Lagt kantstein langs fellesplenen på innsiden av gangveiene og lagt ny asfalt på alle gangveier
2018	Fasader	Maling av yttervegger/tak
2017	Fasader	Maling av yttervegger/tak
2017	Garasjer	Begge garasjeportene har blitt skiftet ut.
2017	Garasjer	Satt opp gelender i trappeavsatsen ned til garasjen ved UA19.
2017	Garasjer	Lagt opp til nytt spredingsanlegg for el billading i garasjene.
2017	Nøkler	Innføringen av nytt nøkkelbrikkesystem med bruk av brikker i stedet for nøkler på samtlige fellesdører.
2017	Tilstandsrapport	OPAK har utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen i sameiet. Konklusjonen er at den tekniske tilstanden var relativt god.
2016	Fasader	Fasadevask av alle yttervegger/tak i terrasser og startet maling av yttervegger (UA17-19).



2016	Garasjer	Sameiet har nå fått helt nye og moderne hovedsikringstavler i garasjene.
2016	Garasjer	Oppgradert med ny ledd-belysning i garasjeanleggene.
2016	Garasjer	Installert en sikringsmekanisme som gjør at ved strømbrudd åpnes porten automatisk og sikrer evakuering.
2016	Garasjer	Hengt opp selvreflekterende skilt for evakueringsveier.
2016	Luftkanaler	Gjennomført kanal rens av samtlige innvendige luftkanaler, både fra kjøkken og bad i alle leilighetene.
2016	Uteområde, Beplantning	Lagt duk med bark i skråningen ned mot parkeringsplassen ved UA17 og fylt bark rundt transformatoren og i blomsterbedet foran sportsboden ved UA17.
2016	Uteområde, Gangvei	Rekkverk montert langs deler av gangvei hvor det er «hellinger» på gangveiene.
2015	Parkeringsplass	Fjernet gammel hekk og planter furubusker på begge sider av parkeringsplassen.
2015	Sykkelparkering	Gamle søppelrom har blitt konvertert til sykkelparkering.
2015	Søppelkasser	Etablert nytt søppelanlegg ned i bakken ved innkjørsel / parkeringsplass.
2014		
2013		
2012		
2011		
2010		
2009		
2008		
2007		
2006		
2005		
2004	Oppganger	Lagt nye fliser og malt vegger i alle oppganger
2003	Fasader	utbedret råteskader
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.



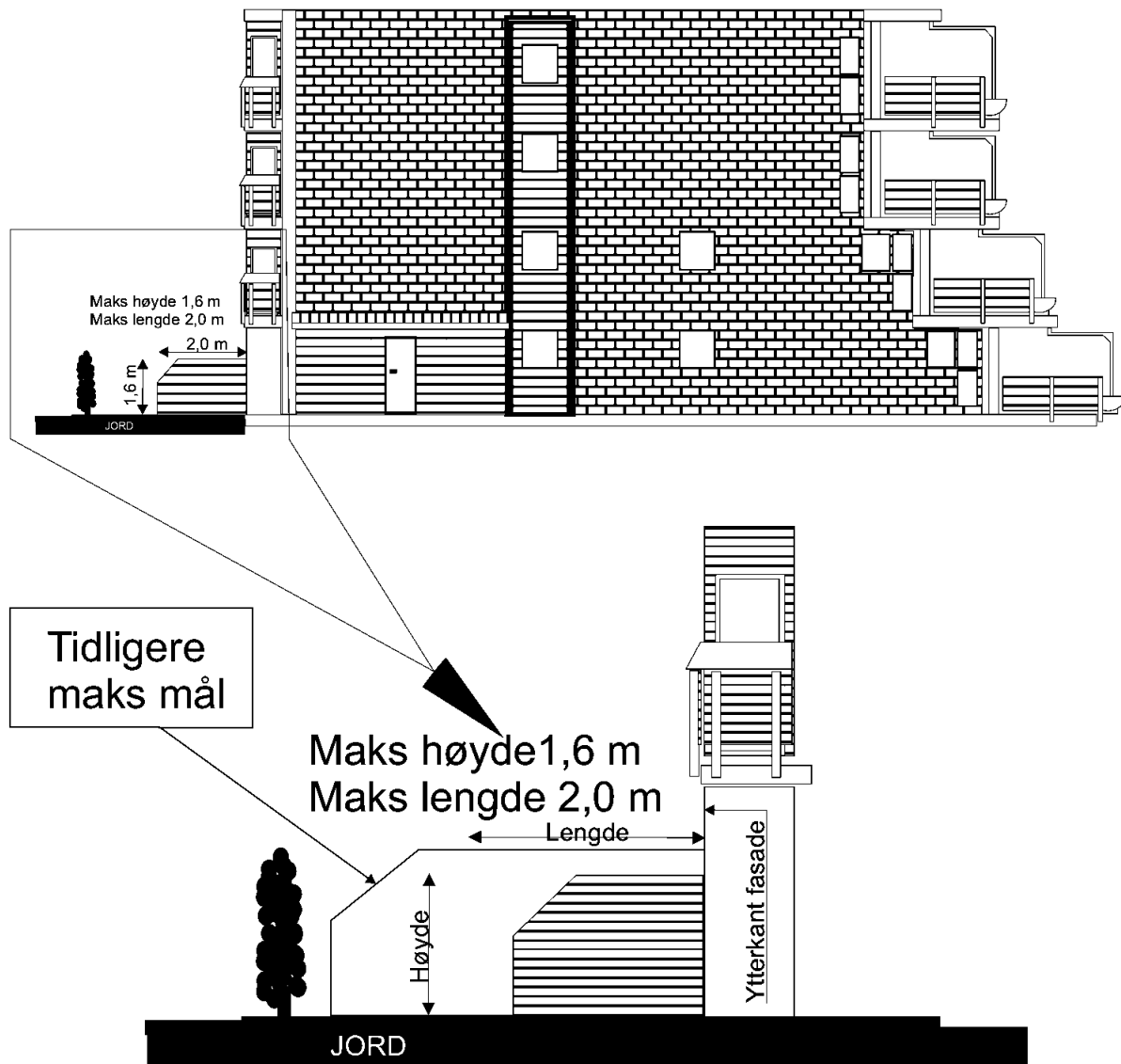
1998	Tak	Lagt ny takpap UA 17-19
1997		
1996	Oppganger	Calling anlegg i alle oppganger er overhelt og svakheter har blitt utbedret.
1995	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1995	Tak	Rep av tak i UA 11-15.
1994	Oppganger	Alle oppganger malt.
1994	Tak	Takfolie hadde krympet i løpet av tørkesommeren 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 trappepganger
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

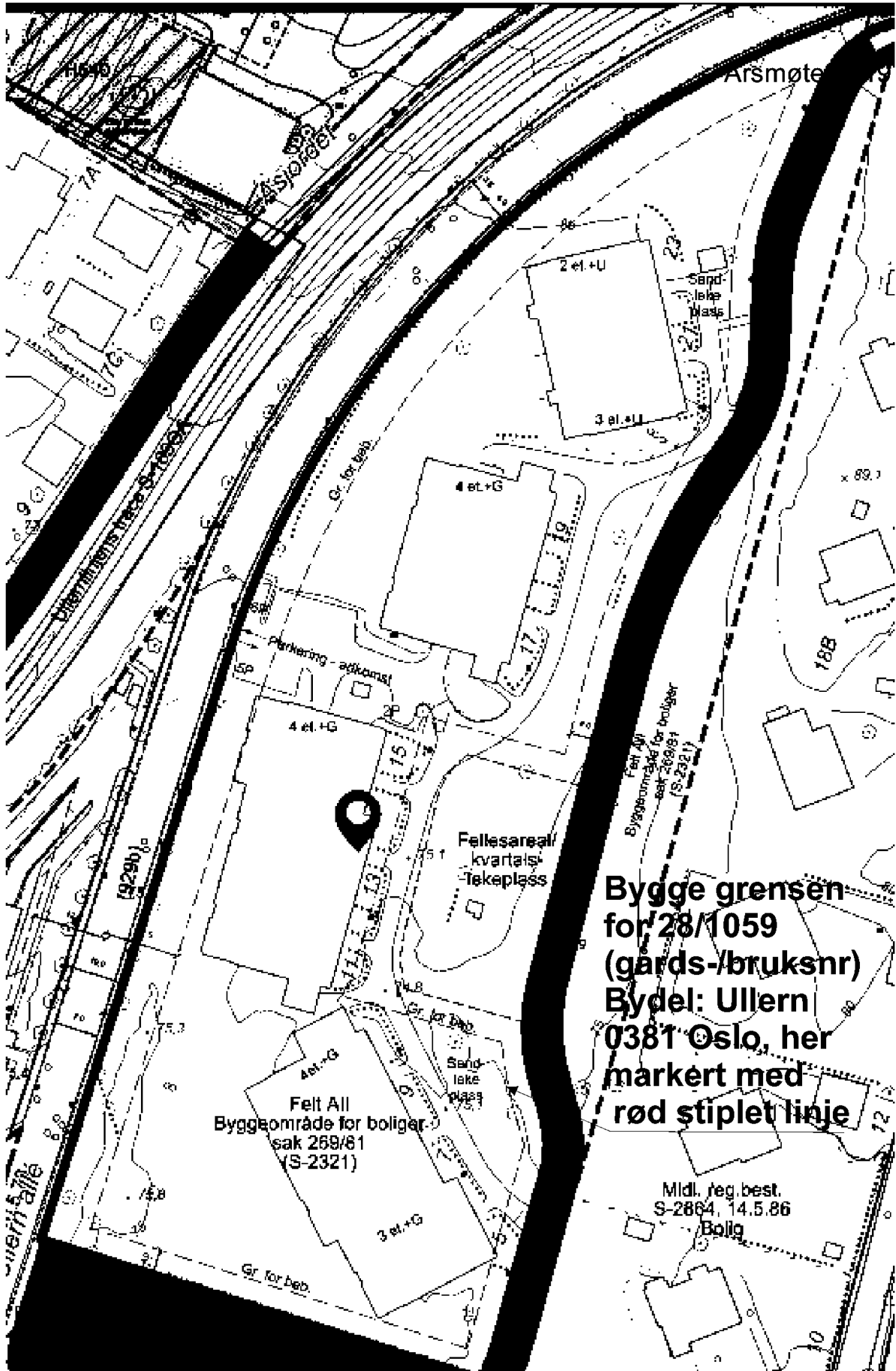
Forslag til årsmøte 27.4.2023

Eksempel på måltegning for levegger 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.



**Bygge grensen
for 28/1059
(gards-/bruksnr)
Bydel: Ullern
0381 Oslo, her
markert med
rød stiplet linje**



BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE



VEDTEKTER 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.....	2	§15 Habilitet	7
§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje.....	4	§16 Styre og forretningsfører	7
§7 Husordensregler	4	§17 Styrets og forretningsførers habilitet... 7	
§8 Felleskostnader	5	§18 Regler for valgkomité.....	7
§9 Mislighold.....	5	§19 Regnskap og revisjon	8
§10 Årsmøtet.....	5	§20 Eierseksjonslovens anvendelse.....	8

Vedlegg fra side 8-11

Vedtekter 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.

§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. Hekkplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene som fremgår av måltegnning som følger som vedlegg til disse vedtektene. Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegnning. (Se vedlagte tegning vedlegg 2)

Seksjonseier må ikke på dette bruksområdet oppbevare redskap, materialer, avfall osv. som virker sjenerende eller skjemmende 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, sikringsskap 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 forsikringsskade 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

VEDTEKTER Bjørnsletta boligsameie, Postboks 5, 0311 Oslo / org.nr.: 983 338 917 / www.bjornslletta.no



- 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 garasje plass, plikter å bruke det oppmonterte ladenettet etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Eieren 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.

Videoovervåking garasjeanlegg

For å hindre innbrudd i garasjeanleggene er det adgang til å installere videoovervåking 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 panterett 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 varsling, 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- tjuen - 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

VEDTEKTER Bjørnsletta boligsameie, Postboks 5, 0311 Oslo / org.nr.: 983 338 917 / www.bjornslletta.no



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

VEDTEKTER Bjørnsletta boligsameie, Postboks 5, 0311 Oslo / org.nr.: 983 338 917 / www.bjornslletta.no



- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medføre 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 besluttes, 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 tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for avstemming 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 ett 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:

VEDTEKTER Bjørnsletta boligsameie, Postboks 5, 0311 Oslo / org.nr.: 983 338 917 / www.bjornslletta.no



- 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. Alle sameierne kan sende inn forslag til valgkomiteen med forslag med hvem de gjerne ser som styremedlem, betinget at vedkommende selv ønsker det.
 6. Valgkomiteen anbefales å kontakte sittende styre (styreleder) og forhøre seg om hvilke andre personer de kan tenke seg å ha med i styret.
 7. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre eieres eller sittende styres ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra kriteriene oppgitt i punkt 2. helt uavhengig av tilbakemeldinger.
 8. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
 9. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
 10. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratruke 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

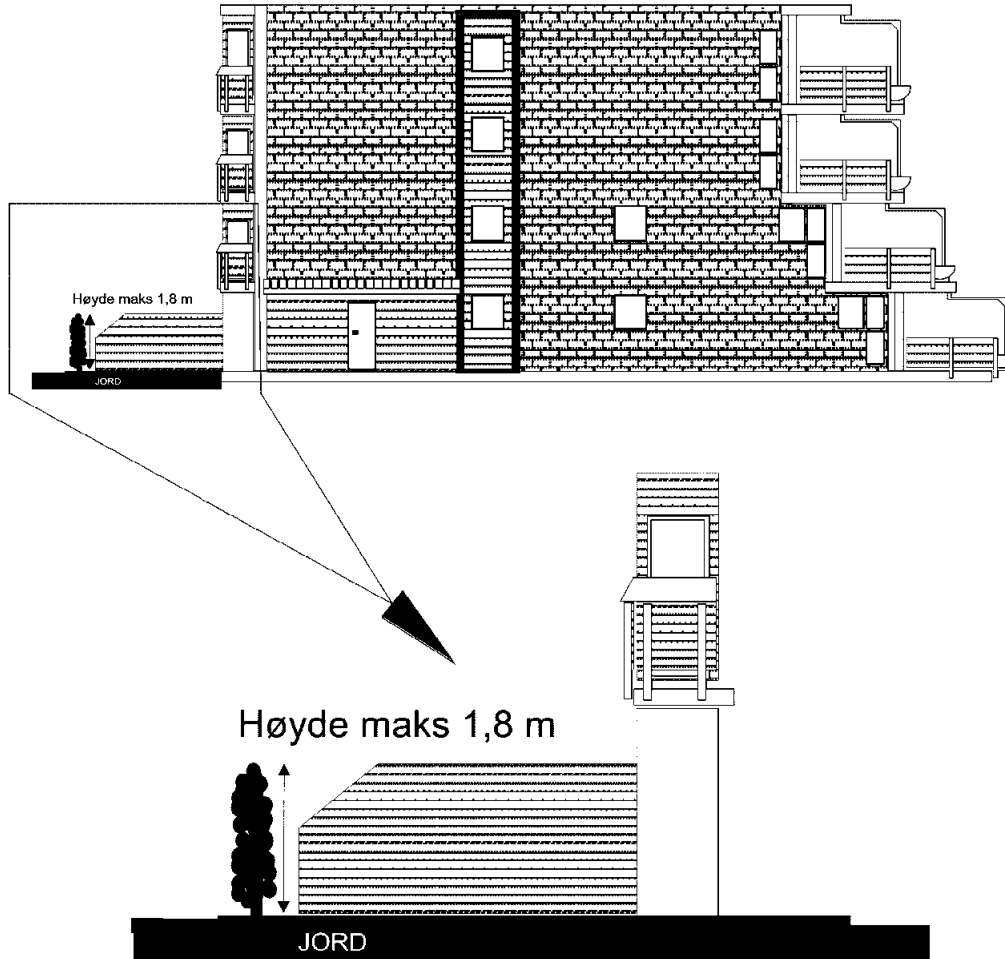
- Plass nr 1 Til disposisjon for sameiet
- Plass nr 19 Solgt til seksjon 59 - Nov 2012
- Plass nr 49 Solgt til seksjon 28 - Februar 2013
- Plass nr 61 Byttet mot plass 1 (pga garasjeporten)
- Plass nr 77 Solgt til seksjon 51 - Nov 2012
- Plass nr 82 Fordelt på seksjon 51 og 56 pga av garasjeport

Oslo Mars 2013

Erik Berentzen - Styreleder

VEDLEGG 2

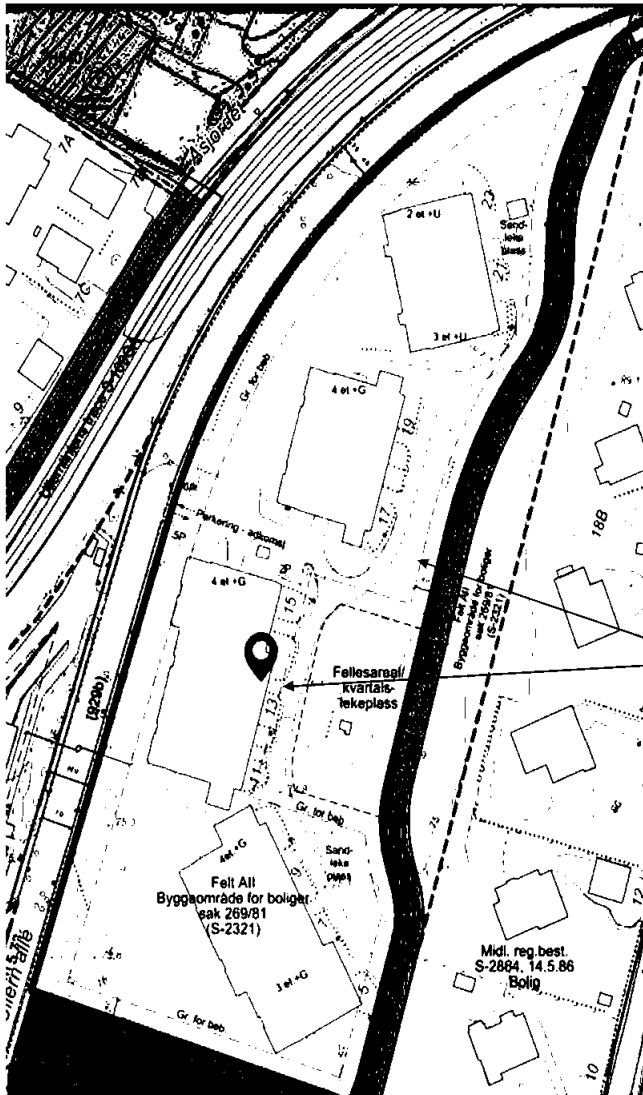
Måltegning §4



Plassering av skjermvegg/levegg - ref forslag til vedtekter §4 - 2B.
 Maks høyde fra grunnen 1,8 meter - og ikke lenger ut enn eksisterende hekk, mot gangvei, men innenfor byggegrensen - se også neste side (side 2) av vedlegget.

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

forts. VEDLEGG 2 side 2



Rød stripet linje;
Bygge grense for
Gårds-/bruks nr: 28/1059
Ullern bydel, 0381 Oslo



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.09.1983.

Revidert etter vedtak på sameiermøte 27.03.2001, 21.03.2011, 06.04.2017, 12.04.2018, 11.10.2020, 29.05.2021

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av samtlige i husstanden og de personer som gis adgang til leiligheten.
2. Interne konflikter mellom sameiere bør fortrinnsvis forsøkes løst internt før styret involveres.
Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.
3. All motorisert ferdsel på gang- og stikkveiene skal kun gjøres ved spesielle behov, som flytting, henting/levering av eldre/handikappede/tyngre vare som møbeltransport etc. Parkering på gang- og stikkveiene er kun tillatt ved av og pålessing. All kjøring på gang- og stikkveiene og i garasjene må skje med lav hastighet og stor aktsomhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester til korttidsparkering. Den enkelte sameier har ansvar for å gi håndverkere og andre leverandører av varer informasjon om at det ikke er anledning til å parkere på gang-stikkveiene eller på gressplener. Ved skade på gressplener, kantstein etc. er den berørte sameier økonomisk ansvarlig.
4. All søppel skal håndteres i henhold til gjeldene regler fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten. All annen søppel enn husholdningsavfall, er den enkelte beboers ansvar – og skal innleveres på gjenbruksstasjoner. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel utenfor søppelcontainerne.
5. Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en forsvarlig måte slik at vann og avløp ikke fryser. Det er ikke anledning til å kaste annet enn klosettpapir i toalettet. Det må heller ikke kastes ut ting fra terrasser eller verandaer.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, høylytt tale og musikk på terrasser og balkonger forstyrrer naboene i stort omfang. Virksomhet som er til sjenanse for andre beboere (banking og annen støy) skal ikke skje etter kl. 18.00 lørdager samt på søn- og helligdager.
Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Til grilling skal kun gass- eller elektrisk grill benyttes. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjen eller i kjellerbod.



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander (som sko, paraplyer, blomster etc.) stående i gangene. Barnevogner og rullatorer skal settes under trappen i inngangspartiet. Sykler skal plasseres i sportsbod eller i garasjen på beboers egen parkeringsplass eller bod. Annet sportsutstyr o.l. plasseres i egen bod.
Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
9. I sameiet holdes en årlig dugnad for vedlikehold og rydding av plener og andre ytre anlegg. Samtlige seksjoner plikter å stille på dugnaden med en voksen person som skal utføre de oppgaver som dugnadsledelsen anviser. Seksjoner som ikke er representert på dugnaden, skal betale et dugnadsgebyr som fastsatt av sameiermøtet.
10. 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. Ved rehabilitering skal autoriserte fagfolk benyttes. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
11. Gjentatte og/eller alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre sanksjoner og/eller pålegg i henhold til sameiets vedtekter pkt. 6 og pkt. 7, siste ledd.
12. **Ordensregler for Garasjeanleggene**
 1. Alle har et ansvar for å bidra til at uvedkommende ikke slippes inn i garasjene. Alle som benytter garasjene plikter å påse at porten lukkes før man kjører videre. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.
 2. Garasjeportene kan kun åpnes ved hjelp av tildelt mobiltelefonnummer, app eller utlevert nøkkelbrikke.
 3. Garasjeplassen er tinglyst på leiligheten. I henhold til vedtektene må garasjeplass følge med ved salg eller utleie av leilighet.
 4. Det er ikke tillatt å kle inn hele eller deler av garasjeplassen eller tilhørende bod.
 5. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler, eller lignende er forbudt.
 6. Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker/materialer i garasjen.
 7. Kjøretøy skal hensettes innenfor eiers oppmerkede plass av hensyn til naboene.
 8. Den enkelte garasjelasseeier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
 9. Den enkelte garasjelasseeier plikter å utbedre skader på bod/vegg på egen garasjeplass.
 10. Det er kun lov å lagre sykkel, kajakk og ski-boks på parkeringsplassen så lenge det lagres godt innenfor eiers oppmerkede plass, ikke er til sjenanse for andre og eier fremdeles får plass til hele bilen innenfor den oppmerkede plassen. Lagring av eiendeler (ikke brennbart) på parkeringsplass skal avklares med eier av tilstøtende plasser.
 11. Det er ikke lov til å feste eller henge opp gjenstander i eksisterende anlegg (rørføringer og lignende). Det er heller ikke anledning til å bore hull eller montere



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

- opphengsløsninger i tak. Det er likevel tillatt å henge opp skiboks i tak bare det gjøres forsvarlig.
12. Fellesarealer i garasjene skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
 13. Oppdages alvorlige feil og mangler ved garasjeanlegget, garasjeporten eller dører skal styret varsles umiddelbart.
 14. Ved varslet felles rengjøring, vedlikehold eller oppgradering av garasjeanlegget plikter den enkelte å rydde sin p-plass, fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Dersom pålegg i denne anledning ikke etterkommes, vil styret forestå rydding for eiers regning.
 15. Beboere som ønsker å disponere elbil/hybrid-kjøretøy på egen garasjeplass plikter å melde fra til styret om det. Ved lading av kjøretøy skal sameiets felles tekniske opplegg benyttes.
 16. Bjørnsletta boligsameie har installert et system fra Salto for lading av elbil/hybrid kjøretøy med tre koplingspunkter plassert ved oppgangene UA7/13/17. Basert på den strømkapasiteten sameiet har i dag er det totalt mulig med 48 separate ladestasjoner. Systemet er en smartløsning som til enhver tid fordeler kapasiteten som er til rådighet ut til de ulike ladestasjonene.
 17. Alle ladepunkter for elbil/hybridkjøretøy skal utstyres med egen måler og bestiller/bruker skal faktureres av sameiet for tilkopling til anlegget (engangsavgift på kr 4000,-). Oppmontering av ladepunkt faktureres direkte fra leverandør. Avregning av eget forbruk gjøres av styret og utfaktureres til bruker. Det er forbudt å lade elbil/hybrid kjøretøy på det tidligere elektrisk anlegg i garasjeanlegget.
 18. Det gis ikke anledning til å trekke individuelle strøm/ledningsopplegg med egen måler fra boenhetene/leilighetene ned til parkeringsanlegget.
 19. Eksisterende stikkontakter i garasjeanlegget skal kun benyttes til støvsuging av bil, motorvarmer, lys i bod osv.



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

HOUSE RULES

Approved by the constituted co-owners meeting 20¹ September 1983.

Revised by the co-owners meeting 27 March 2011, 21 March 2011, 29 May 2021.

Please note, the House Rules are provided in Norwegian and English. The Norwegian wording is approved by the co-owners meeting and should be considered binding. The English version is provided as information to foreign residents.

1. The residents are obliged to follow the house rules and are responsible for ensuring that they are complied with by everyone in the household and the people who are given access to the apartment.
2. Internal conflicts between co-owners should preferably be attempted to be resolved internally before the board is involved. Inquiries to the board or business manager about house rules must be made in writing.
3. All motorized traffic on the sidewalks must only be done when there are special needs, such as moving in/out of apartment, picking up / delivering elderly / disabled / heavier goods such as furniture transport, etc. Parking on the sidewalks is only permitted when loading and unloading. All driving on sidewalks and in garages must be done with low speed and great care. Guest parking spaces should only be used by guests for short-term parking. The individual co-owner is responsible for providing craftsmen and other suppliers of goods with information that it is not possible to park on the footpaths or on the lawns. In the event of damage to lawns, curbs, etc., the affected co-owner is financially responsible.
4. All garbage must be handled in accordance with current rules from the Oslo Municipality Waste Management Agency. All garbage other than household waste is the responsibility of the individual resident - and must be handed in at recycling stations. It is not possible to leave garbage outside the garbage bins.
5. All rooms in the apartment must be kept heated in a safe way so that water and drains do not freeze. It is not possible to throw anything other than toilet paper in the toilet. Things must not be thrown out from terraces or verandas.
6. Pets that are to the detriment of other residents must not be kept in the apartments. Ventilation of the dog should take place outside the walkways, garages and children's playgrounds. Aeration of the dog must take place under control. Dog excrement must be removed.
7. The residents are obliged to ensure peace and order inside and outside the apartments. They must not be used to embarrass others.
Between kl. 23:00 and 06.00, the residents must show special consideration so that other residents' night's sleep is not disturbed. Pay special attention to the fact that stereos, loud speech and music on terraces and balconies disturb the neighbors to a great extent. Activities that are a nuisance to other residents (banking and other noise) shall not take place after kl. 18.00 on Saturdays and on Sundays and public holidays.



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

Carpet knocking on the terraces and balconies is not allowed. Great care must be taken when grilling on the terraces and balconies. Only gas or electric grills should be used for grilling. Gas containers must not be stored in the garage or basement.

8. For reasons of stair washing and general access to the stairwells, it is not permitted to have objects (such as shoes, umbrellas, flowers, etc.) standing in the corridors. Strollers and walkers must be placed under the stairs in the entrance area. Bicycles must be placed in a sport shed or in the garage in the residents own parking space or shed. Other sports equipment and the like placed in a separate storage room.
Residents are obliged to keep the front doors closed and locked at all times.
Residents are obliged to protect trees, lawns and other outdoor facilities.
9. The condominium holds an annual charity for maintenance and clearing of lawns and other external facilities. All sections are obliged to perform the volunteer work with an adult who will perform the tasks assigned to the volunteer management. Sections that are not represented at the union will pay a union fee as determined by the co-owners' meeting.
10. Interior changes to the apartment's load-bearing structures (including concrete floors) must be approved in advance by the board. Interventions can not be made without such consent and necessary approval from the plan and the building authority in Oslo municipality. For rehabilitation, authorized professionals must be used. Likewise, no changes must be made that could be to the detriment of neighbors.
11. Repeated and / or serious violations of the house rules may result in sanctions and / or orders in accordance with the condominium's articles of association, section. 6 and pkt. 7, last paragraph.

12. Rules of order for the Garage facilities

1. Everyone has a responsibility to help ensure that unauthorized persons are not allowed into the garages. Everyone who uses the garages is obliged to make sure that the gate is closed before driving on. Show respect and keep low speed in the garage facility.
2. The garage doors can only be opened using the assigned mobile phone number, app or handed out key tag.
3. The garage space is registered in the apartment. According to the articles of association, garage space must be included when selling or renting an apartment.
4. It is not permitted to build in all or part of the garage space or associated storage room.
5. Performing repairs, flammable work, washing and / or painting a car, motorcycle, bicycles, or the like is prohibited.
6. It is forbidden to store flammable liquids / materials in the garage.
7. Vehicles must be parked within the owner's marked space for the sake of the neighbors.
8. The individual garage space owner / car owner is obliged to remove oil spills and other pollution / spills from the garage space and associated walls.
9. The individual garage space owner is obliged to repair damage to the shed / wall in his own garage space.



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

10. It is only allowed to store a bicycle, kayak and ski box in the parking lot as long as it is stored well within the owner's marked space, is not a nuisance to others and the owner still has space for the entire car within the marked space. Storage of assets (non-combustible) in the parking lot must be clarified with the owner of adjacent spaces.
11. It is not permitted to fasten or hang objects in existing facilities (piping and the like). It is also not possible to drill holes or mount suspension solutions in the ceiling. It is still allowed to hang a ski box on the ceiling as long as it is done properly.
12. Common areas in the garages shall not be used for storage of private belongings or rubbish.
13. If serious faults and deficiencies are discovered at the garage facility, garage door or doors, the board must be notified immediately.
14. Upon notified joint cleaning, maintenance or upgrading of the garage facility, the individual is obliged to clean his parking space, remove his vehicle and comply with other information from the board. If orders on this occasion are not complied with, the board will be responsible for clearing at the owner's expense.
15. Residents who wish to dispose of an electric car / hybrid vehicle in their own garage space are obliged to report this to the board. When charging vehicles, the condominium's common technical scheme must be used.
16. Bjørnsletta housing association has installed a system from Salto for charging an electric car / hybrid vehicle with three connection points located at the entrances UA7 / 13/17. Based on the current capacity of the condominium today, a total of 48 separate charging stations are possible. The system is a smart solution that at all times distributes the capacity available to the various charging stations.
17. All charging points for electric cars / hybrid vehicles must be equipped with their own meter and the customer / user must be invoiced by the condominium for connection to the facility (one-off fee of NOK 4,000). Mounting of charging point is invoiced directly from the supplier. Settlement of own consumption is made by the board and invoiced to the user. It is forbidden to charge an electric car / hybrid vehicle on the former electrical system in the garage system.
18. It is not given the opportunity to draw individual electricity / wiring with a separate meter from the housing units / apartments down to the parking facility.
19. Existing sockets in the garage system shall only be used for vacuuming a car, engine heater, light in the storage room, etc.



7260 Bjørnsletta Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.