



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BJELKETUN 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 981 045	3 321 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 981 045</b>	<b>3 321 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		173 204	173 204
Annen driftskostnad		2 807 326	3 161 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 980 530</b>	<b>3 334 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 000 515</b>	<b>-13 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 943	48 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 943</b>	<b>48 174</b>
Annen finanskostnad		175 691	135 183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 691</b>	<b>135 183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 748</b>	<b>-87 009</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		879 768	-100 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</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>			
Andre fordringer		26 744	144 413
Sum fordringer		26 744	144 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 087	121 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 087	121 769
Sum omløpsmidler		700 831	266 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>700 831</b>	<b>266 182</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 743 373	2 623 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 743 373</b>	<b>-2 623 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 743 373</b>	<b>-2 623 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 271 887	2 717 452
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 271 887</b>	<b>2 717 452</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 271 887</b>	<b>2 717 452</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 397	870
Leverandørgjeld		103 994	120 912
Annen kortsiktig gjeld		35 925	50 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 316</b>	<b>171 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 444 204</b>	<b>2 889 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>700 831</b>	<b>266 182</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444473

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BJELKETUN 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 975 567 907  
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 981 045	3 321 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 981 045</b>	<b>3 321 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		173 204	173 204
Annen driftskostnad		2 807 326	3 161 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 980 530</b>	<b>3 334 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 000 515</b>	<b>-13 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 943	48 174
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 943</b>	<b>48 174</b>
Annen finanskostnad		175 691	135 183
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 691</b>	<b>135 183</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 748</b>	<b>-87 009</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		879 768	-100 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>



Organisasjonsnr: 975 567 907  
BJELKETUN 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>			
Andre fordringer		26 744	144 413
Sum fordringer		26 744	144 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 087	121 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 087	121 769
Sum omløpsmidler		700 831	266 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>700 831</b>	<b>266 182</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		1 743 373	2 623 141
Sum opptjent egenkapital		-1 743 373	-2 623 141



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 743 373</b>	<b>-2 623 141</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 271 887	2 717 452
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 271 887</b>	<b>2 717 452</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 271 887</b>	<b>2 717 452</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 397	870
Leverandørgjeld	103 994	120 912
Annen kortsiktig gjeld	35 925	50 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>172 316</b>	<b>171 871</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 444 204</b>	<b>2 889 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>700 831</b>	<b>266 182</b>



Organisasjonsnr: 975 567 907  
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7315

Bjelketun Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Bjelketun 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Anker hotel (Storgata 55) .

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reseksjonering av seksjonsnummer 5 med bod som tilleggsdel
8. Reseksjonering av sameiets boder som tilleggsdel
9. Endring av sameiets vedtekter
10. Bakgård
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Bjelketun Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Torjus Kleiven Kandal er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg  
1. 7315 Årsrapport med revisjon.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 151 800.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 151 800.



Sak 7

## Reseksjonering av seksjonsnummer 5 med bod som tilleggsdel

Forslag fremmet av:

Sharad Pathak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Bakgrunn, redegjørelse og forslag til vedtak

Seksjon 5 har tidligere blitt bygget om fra barnehage og bruksendret til bolig etter samtykke fra sameiet. Det foreligger ferdigattest fra 2018 ihht til Plan- og bygningsloven. Bruksendringen har imidlertid ikke blitt matrikkelført hos kartverket og det må derfor søkes om reseksjonering ihht til eierseksjonsloven med bruksendring fra næring til bolig. I forbindelse med reseksjoneringen ønsker jeg å beholde bruken av boden som seksjon 5 har hatt bruksrett til ved å gjøre det om til en tilleggsdel til seksjon 5.

Fordelingen av boder i vårt sameie er vedtektsfestet i de opprinnelige vedtektene ihht til «Bruksavtale vedrørende, boder, fellesrom og garasjer». De opprinnelige vedtektene er registrert i Brønnøysundregisteret og seksjonseierne eksklusiv bruksrett til hver sin bod har således rettsvern uten tinglysning. Seksjon 5 (tidligere barnehage) har bruksrett til bod i bakgården merket «ute bod for barnehagen», jf. vedlagt plantegning.

Imidlertid trådte ny eierseksjonslov i kraft 1. januar 2018. Etter tidligere eierseksjonslov fra 1997 kunne eksklusiv bruksrett til fellesareal avtales i vedtektene som en midlertidig løsning, og det var ikke nødvendigvis sagt noe klart om varighet. Det følger av den nye eierseksjonsloven at eksklusive bruksrettigheter til bestemte deler av fellesarealet bare kan avtales i inntil 30 år, og at eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen, opphører senest tretti år fra lovens ikrafttredelse 1. januar 2018.

Ihht til den nye eierseksjonsloven må en seksjonseier som ønsker å disponere et areal varig få eiendommen reseksjonert og i dette tilfelle for seksjon 5 få aktuelle bod seksjonert som tilleggsdel. Jeg har engasjert arkitektfirma M3 arkitekter AS for å hjelpe meg med reseksjoneringen. De opplyser at seksjon 5 står oppført med 154m<sup>2</sup> i gjeldende seksjonering fra 1988. BRA av hoveddelen (tidligere barnehage) utgjør 146,5m<sup>2</sup>. Tilleggsdel er på 8,0m<sup>2</sup>. Totalt 154,5m<sup>2</sup> BRA. Som har blitt rundet ned til 154m<sup>2</sup> i forrige seksjonering. Det er derfor ingen endring i teller eller nevner for seksjon 5, og heller ikke endring av (teller og) nevner for de andre boenhetene som følge av denne reseksjoneringen. Således vil en slik reseksjonering innebære at sameiebrøken ikke endres.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at seksjon 5 får lov til å overføre boden merket «utebod for barnehagen» fra sameiets fellesareal til seksjon 5 som en tilleggsdel ved reseksjonering. Seksjon 5 bærer kostanden for denne reseksjoneringen.



## Vedlegg

2. A20-1 Plan 1. Etasje Reseksjonering.pdf

### Sak 8

## Reseksjonering av sameiets boder som tilleggsdel

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter gjeldende seksjonering av sameiet er alle boder definert som fellesareal. Hver seksjon har i henhold til gjeldende vedtekter eksklusiv bruksrett til hver sin bod.

I henhold til eierseksjonsloven av 1. januar 2018 kan eksklusive bruksrettigheter til fellesareal kun gjelde i inntil 30 år. Tidsbegrensningen er absolutt, og kan ikke omgås ved å fastsette flere tidsperioder etter hverandre.

Dersom den enkelte seksjonseier skal ha varig disposisjonsrett over egen bod, må derfor bodene legges til den enkelte leilighet som tilleggsdel. En slik omgjøring krever reseksjonering av sameiet.

På bakgrunn av dette foreslår styret at sameiet reseksjoneres, slik at hver leilighet får sin bod omgjort til tilleggsdel. Kostnadene til reseksjonering betales av sameiet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av sameiet, slik at hver seksjon får sin bod omgjort til tilleggsdel.

### Sak 9

## Endring av sameiets vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet nye vedtekter i henhold til gjeldende lover. De nye vedtektene er basert på standardvedtekter utarbeidet av OBOS, tidligere særbestemmelser i eksisterende vedtekter er videreført og nye tilpassinger er gjort.

De eksisterende vedtektene er utdaterte og må oppdateres.

### Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas slik de er fremlagt for årsmøtet.

## Vedlegg

3. Forslag til nye vedtekter - årsmøte 2024.pdf



Sak 10

## Bakgård

Forslag fremmet av:

Charlotte Sverdrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgården står nærmest ubrukt i dag. Det føles ikke ut som en bakgård der man har lyst til å henge fordi det ikke er noe for barna eller de voksne, mangel på solforhold osv. Nye busker og blomster er vel heller ikke redningen, for per dags dato fungerer det ikke som en møteplass. Boder og sykkelparkering har vært nevnt tidligere. Plass til det vi får frastjålet. Kostnad for å få det til er ikke der, men hva om man kunne få til midlertidig inntekt på ubrukt plass. Bonden i byen f.eks. Uten umiddelbare løsninger tenker jeg det er rom for å utforske ideer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at denne saken behandles på beboermøtet.

Forslag til vedtak

Utlyse en åpen konkurranse til landskapsarkitekter eller andre som kan komme med forslag til hvordan vi kan tenke nytt og evt. også tjene penger i sameiet på noe vi ikke har tenkt på.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling for Bjelketun boligsameie 2024

7315 Bjelketun Boligsameie

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A) Valg av ett styremedlem for to år Følgende styremedlem står på valg:

Styremedlem Pablo Lozano Sedano, Sverdrups Gate 3

Som styremedlem foreslås **gjenvalg av Pablo Lozano Sedano**

B) Valg av ett varamedlem for ett år

Følgende varamedlem står på valg:

Varamedlem Jack Olav Herheim, Jens Bjelkes Gate 5

Som varamedlem foreslås **gjenvalg av Jack Olav Herheim**

C) Valg av to medlemmer til valgkomité for ett år

Som valgkomité foreslås **Norunn Kosberg og Amund Myklebust**

Navn: Norunn Kosberg Adresse: Jens Bjelkes gate 5

E-postadresse: norunnk@hotmail.com



Navn: Amund Myklebust Adresse: Jens Bjelkes gate 7

E-postadresse: amund@citymedia.no

Dato: 13.03.23

I valgkomiteen for Bjelketun Boligsameie

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pablo Lozano Sedano

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jack Olav Herheim

Sak 12

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Amund Myklebust
- Norunn Kosberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torjus Kandal	Jens Bjelkes Gate 5
Styremedlem	Kristin Dalvang	Sverdrups Gate 3
Styremedlem	Pablo Lozano Sedano	Sverdrups Gate 3
Varamedlem	Jack Olav Herheim	Jens Bjelkes Gate 5

### Valgkomiteen

Norunn Kosberg	Jens Bjelkes Gate 5
Amund Myklebust	Jens Bjelkes Gate 7

### Generelle opplysninger om Bjelketun Boligsameie

Sameiet består av 57 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Bjelketun Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975567907, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228 429

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

Bjelketun Boligsameie har ingen ansatte.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93069389.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets årsberetning

### Introduksjon

Det siste året har vært preget av høy aktivitet med flere større oppgraderinger og vedlikeholdsoppgaver i Bjelketun boligsameie. Vi i det nye styret kom raskt i gang med flere større prosjekter, etter forrige ordinære årsmøte. Samarbeidet mellom styremedlemmene fungerer godt.

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte den 22.–25. mai (digitalt) for å behandle ny felles avtale om internett fra Globalconnect og at kostnadsfordeling av internett skulle fordeles likt mellom seksjonene. Dette for å forankre denne endringen godt blant seksjonseierne.

Kort oppsummert om styrets arbeid:

- Styret har forbedret økonomien til sameiet, i hovedsak i forbindelse med reforhandling av avtaler og ansvarlig drift
- Sameiet har fått nytt, raskt internett inkludert i felleskostnadene
- Det har vært store utfordringer med heisene det siste året, til uheldig belastning for beboere og felles økonomi
- Felles sikringssskap er byttet til moderne sikringer
- Det ble gjennomført to dugnader. I tillegg arrangerte styret sommerfest som trivselstiltak

### Reforhandling av avtaler

En av prioriteringene til det nye styret har vært å kutte kostnader for å bedre økonomien til sameiet. Derfor har vi reforhandlet nær alle eksisterende avtaler, og gjort store besparelser. Flere av kontraktene har en oppsigelsestid/endringsperiode på tre eller seks måneder. De fleste besparelsene vil derfor først merkes i 2024.

Vi har reforhandlet/fornytt/endret følgende avtaler:

- Vaktmestertjenester
- Skadedyrfirma
- Renhold
- Forretningsfører
- Strømlleverandør
- Fjerning av tagging
- Leverandør av internett (TV)
- Heisleverandør
- Forsikring
- Vakthold

I tillegg har vi inngått serviceavtaler for nøkkelsystemene, garasjeport og heisfirma som gjør at vi får billigere satser for vedlikehold og reparasjoner.

Vi har inngått service- og vedlikeholdsavtaler med Assistent Partner (nøkkelsystem) og Industriporter (garasjeport). Avtalene er inngått fordi vi mener årlig vedlikehold av nøkkelsystem og garasjeport vil lønne seg i lengden, og i tillegg har vi nå redusert timespris ved utrykning.



Bjelketun Boligsameie

Etter årets reforhandlinger har vi fått redusert kostnadene for løpende avtaler (inkl. forsikring) med ca. kr 400 000 årlig. Kostnader er i hovedsak redusert på følgende avtaler:

- Forsikringspremie til Gjensidige er redusert fra kr 475 000 per år til kr 293 592 per år (samme vilkår som tidligere).
- Kostnader til vaktmestertjenester (Coor) er redusert fra kr 186 024 per år til kr 108 660 per år (tjenestetilbudet er nesten det samme).
- Kostnader til vakthold på kr 84 825 per år utgår, siden avtalen er sagt opp (nytt vaktsselskap gjelder kun utrykning og har ingen årlig kostnad)
- Kostnader til skadedyrkontroll er redusert fra kr 20 911 til kr 11 312 per år (bedre vilkår og tjeneste enn tidligere)
- Kostnader på kr 234 502 til Telenor for kabel-TV utgår (var en forutsetning for å gå over til Global Connect med internett og oppkobling til TV, som er inkludert i felleskostnader).
- Ny leverandør for strøm som har lavere priser enn forrige. Den nye strømleverandøren er Telemark kraft

Leverandør	Pris per år inkl. mva 2023	Pris per år inkl. mva 2024	Differanse
Assistent Partner AS	kr -	kr 7 500,00	-kr 7 500,00
Bjerke Ventilasjon AS	kr 18 933,00	kr 19 000,00	-kr 67,00
Coor Eiendomsdrift	kr 186 024,00	kr 108 660,00	kr 77 364,00
Fortuna Renhold	kr 100 128,00	kr 87 780,00	kr 12 348,00
Gjensidige Forsikring AS	kr 474 517,00	kr 293 592,00	kr 180 925,00
Telenor/GlobalConnect	kr 234 502,00	kr 180 800,00	kr 53 702,00
GSS	kr 84 825,00	kr -	kr 84 825,00
Industriporter AS	kr -	kr 1 243,75	-kr 1 243,75
Norsk Brannvern AS	kr 15 561,00	kr 15 375,00	kr 186,00
OBOS Eiendomsforvaltning AS	kr 108 265,00	kr 108 265,00	kr -
PWC	kr 8 625,00	kr 9 000,00	-kr 375,00
Pelias Norsk			
Skadedyrkontroll AS	kr 20 911,25	kr 11 312,50	kr 9 598,75
Stopp Tagging AS	kr 15 400,00	kr 15 400,00	kr -
Trippel Høydeservice AS	kr 25 331,25	kr 31 250,00	-kr 5 918,75
TK Elevator Norway AS	kr 42 242,00	kr 37 500,00	kr 4 742,00
<b>Totalt</b>	<b>kr 1 335 264,50</b>	<b>kr 926 678,25</b>	<b>kr 408 586,25</b>

### Ny fiber og internettleverandør inkludert i felleskostnadene

Styret inngikk kontrakt med ny leverandør av internett og TV-tjenester fra 1. oktober 2023. Dette innebar at alle leiligheter fikk superraskt internett inkludert i felleskostnadene. Den gamle avtalen med Telenor om kabel-TV var dyr og ikke mange benyttet seg av tilbudet. Styret er veldig fornøyd med denne avtalen og håper alle beboerne har glede av den.



## Endring i vakthold og utrykningstjenester

Sameiet gikk over til nye leverandører av vektertjenester og heisalarm fra månedskiftet. Fra 1. desember 2023 overtok TKE avtale for heisalarm og Nor Secure AS er sameiers nye leverandør av vektertjenester. Dagens avtale om begge overnevnte tjenester med GSS avsluttes.

Den nye avtalen innebærer kun utrykning, og ikke daglige runder i sameiet. Styret går bort fra daglige vekterrunder i sameiet, fordi vi mener at det ikke lenger er samme behov for denne tjenesten. Det er svært få tilfeller der rapportene fra GSS (som går til styret) har oppdaget feil eller forhold som styret/vaktmester ikke kjente til fra før. Vaktmester gjør ukentlige runder, som overlapper i stor grad med vekterrunden. Vekterne var hos oss kun i få minutter daglig og ga dermed bare et øyeblikksbilde. Vektertjenestene kostet sameiet rundt 80.000 kroner årlig.

## Drift og vedlikehold

### Ventilasjon

Styret har prioritert å følge opp utfordringene med ventilasjonsanlegget. Dette har tatt mye tid, og vi er derfor veldig glade for at de aller fleste seksjonseierne har utbedret feil i sine seksjoner.

Høsten 2023 sendte styret ut en spørreundersøkelse for å finne ut om forholdene har bedret seg. 15 seksjoner har svart på spørreundersøkelsen. Av disse melder 5 seksjoner om at ventilasjonen er god, 5 seksjoner middels, og 5 dårlig. Basert på tilbakemeldingene ser vi en tendens til at ventilasjonen er dårligere fra 4. etasje og opp.

De som svarer at ventilasjonen er dårlig opplever i hovedsak dårlig sug på kjøkken og bad, og at matlukt fra naboer kommer inn i leiligheten. Enkelte opplever susing i inngangsdør pga. trykkforskjell.

I tillegg er det utfordringer knyttet til en røyksensor til én av viftene i garasjen som hyppig kobler ut viften, som berører flere beboere. Årsaken er uklar, og styret jobber med å rette opp feilen.

Styret gjennomføre et møte med Bjerke Ventilasjon i januar 2025 for å finne ut om det er ytterligere tiltak som kan gjøres for å bedre ventilasjonen.

Styret har bedt om tilbud på utskifting av to eldre vifter (de andre ble nylig byttet ut i 2022). Vi har tatt høyde for at det skal gjøres ytterligere tiltak med ventilasjonen i budsjettet for 2024.

### Heis

Dette året har vært preget av store utfordringer med heisene. Heisene har stoppet med jevne mellomrom, og heisen i SG3 sto i to måneder dette halvåret. Årsakene til heisstopp har både vært slitasje og skader (vannsøl, påkjørt dør o.l.). Vi oppfordrer alle beboere til å behandle heisene pent, særlig ved inn- og utflytning av store gjenstander. Styret er i dialog med heisleverandøren, TKE, for å unngå langvarige heisstanser i framtiden. Kostnader til heisreparasjon er svært høye for sameiet.

### Oppfølging av vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen for sameiet nærmer seg utløpstid, derfor engasjerte styret Obos Prosjekt til å gjennomføre en oppdatert vedlikeholdsplan. Befaring ble gjennomført i februar 2024, og rapport er ventet til styret i slutten av mars. Denne vil bli gjort tilgjengelig for alle seksjonseiere, når den er klar.



## Reparasjon av tak

I samsvar med sameiets vedlikeholdsplan, ble det i høst gjennomført inspeksjon og service av taket på bygningen. Firmaet A. Hansen Gruppen AS gjennomførte en befarings- og service av taket. Taket er generelt i god stand. Beslag og takstein ble kontrollert, ødelagte takstein ble skiftet ut, takrenner renset, utbedring av lekkasje og andre skader på takvinduer i SG3 og JB5, stålbeslag er skiftet på en side av oppløft i JB5 og fugemasse rundt pipebeslag er byttet.

## Utskifting av sikringer

Styret har oppgradert sameiets felles sikringer til mer moderne og brannsikre typer. Dette ble gjort av Memo elservice AS 14. februar 2024.

Samtidig som de felles sikringer ble byttet ut, hentet styret inn tilbud på utbytting av sikringer til alle seksjonseiere som ønsker det samtidig. Kostnadene til sistnevnte blir belastet den enkelte. Det var 16 seksjonseiere som benyttet seg av dette tilbudet. Styret vil oppfordre de som fortsatt har gamle skrusikringer, om å oppgradere til moderne sikringer. Dette for å øke brannsikkerheten, men også sikkerheten til hver enkelt som har ærend i sikringsskapet.

## Sosialt samhold

Styret er glade for at flere og flere stiller til dugnadsarbeid, både for å gjøre sameiet hyggeligere, men også bli bedre kjent med naboene. Under dugnadene har grener blitt kuttet, løv ryddet, asfalt spylt, avfallsrom vasket og rusk fjernet. Det ble arrangert dugnad 29. april og 20. september. Takk for fantastisk innsats! Mange kom også på sommerfesten som ble arrangert i juni 2023.

Det er også satt sammen en grøntgruppe som vil bidra til å gjøre bakgården enda finere og livligere framover.

Styret planlegger å organisere dugnad også framover.

## Annet

**Brannsikkerhet:** Styret gjennomførte felles brannøvelse for hele sameiet i høst. Det ble avdekket noen mangler. Hovedproblemet var at flere beboere ikke forlot leiligheten sin. **Avfall:** Det er fortsatt en utfordring at folk setter igjen gjenstander som skal til gjenvinningsanlegg i avfallsrommene. Styret oppfordrer alle til å gi beskjed til ev. leieboere om at dette ikke er tillatt.

**Reseksjonering:** Styret har også brukt mye tid på reseksjoneringsarbeid. Det har vært utfordringer med feil på eierbrøken hos enkelte garasjeeiere. Flere næringsseksjoner, som for noen år tilbake ble omgjort til boligformål, var godkjent av kommunen, men ble aldri tinglyst. Styret har tilbudt gratis bistand til de seksjonseierne det gjelder.

**Lån:** Styret har også i februar 2024 nedbetalt 50.000 kr ekstra på lån.

**Informasjon:** Styret har også oppdatert oppslagstavla med relevant informasjon og sender også ut en velkommen-epost til alle nye seksjonseiere med nyttig informasjon om sameiet.

**Elbilladere:** Styret har også utforsket muligheten for at de som har elbillader belastes direkte for eget forbruk. I dag er elbilladere koblet på felles strøm, der de blir fakturert etter forbruk basert på en gjennomsnittspris over tre måneder. Forretningsfører beregner hva hver enkelt må betale og tar et gebyr. Dette er tungvint og unødvendig dyrt for den enkelte. Styret har ikke lyktes i å finne en god ordning ennå.



Bjelketun Boligsameie

## **Nye initiativer for de neste årene**

Per i dag er det ikke avdekket akutt behov for store vedlikeholdsarbeid. Likevel vurderer styret fortløpende følgende vedlikeholdsbehov:

- Utskiftinger av vinduer til moderne og mer energibesparende
- Etterisolering av karnapp og vegg ut mot balkong, som energibesparende tiltak
- Etablering av solceller på taket
- Automatiske dørpumper på ytterdører
- Utbedring av vannskader på fellesområder, som nederste trapp til garasje og i garasjen
- Etablering nye sykkelstativ som er sikrere mot tyveri
- Forbedring av grøntområdet ved hjelp av grøntgruppen



## 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.

### 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 528 514.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i 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 antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Forsikringspremien er redusert som resultat av reforhandling.

### Lån

Bjelketun Boligsameie har 2 lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med rente 7,59 pt. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Til årsmøtet i Bjelketun Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjelketun Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 975567907-Årsrapport med revisjon.pdf



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>.

Oslo, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Bjelketun Boligsameie

**BJELKETUN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 567 907, KUNDENR. 7315**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 948 653	3 297 015	3 948 000	3 951 652
Ladeinntekter EL-bil		22 623	21 394	16 000	30 000
Andre inntekter	3	9 769	3 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 981 045</b>	<b>3 321 409</b>	<b>3 964 000</b>	<b>3 981 652</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 404	-21 404	-21 404	-21 404
Styrehonorar	5	-151 800	-151 800	-151 800	-151 800
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 125	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-108 265	-106 690	-110 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-19 788	-37 469	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-641 276	-966 368	-580 000	-755 000
Forsikringer		-474 517	-431 871	-475 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-578 868	-495 679	-567 000	-697 000
Ladekostnader EL-bil		-6 485	0	0	0
Energi/fyring		-324 901	-427 947	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 185	-222 069	-234 000	-187 000
Andre driftskostnader	10	-410 416	-465 162	-488 000	-295 999
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 980 530</b>	<b>-3 334 585</b>	<b>-3 114 204</b>	<b>-3 006 203</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 000 515</b>	<b>-13 176</b>	<b>849 796</b>	<b>975 449</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 943	48 174	40 000	0
Finanskostnader	12	-175 691	-135 183	-142 000	-163 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-120 748</b>	<b>-87 009</b>	<b>-102 000</b>	<b>-163 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>879 768</b>	<b>-100 185</b>	<b>747 796</b>	<b>812 449</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-100 185		
Reduksjon udekket tap		879 768	0		



Bjelketun Boligsameie

**BJELKETUN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 567 907, KUNDENR. 7315**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		23 303	21 518
Forskuddsbetalte kostnader		3 441	122 895
Driftskonto OBOS-banken		674 087	121 769
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>700 831</b>	<b>266 182</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>700 830</b>	<b>266 182</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 743 373	-2 623 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 743 373</b>	<b>-2 623 141</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 271 887	2 717 452
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 271 887</b>	<b>2 717 452</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 925	50 089
Leverandørgjeld		103 994	120 912
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		14 926	870
Påløpte avdrag		17 471	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>172 316</b>	<b>171 871</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>700 830</b>	<b>266 182</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2024  
Styret i Bjelketun Boligsameie

Torjus Kandal/s/

Kristin Dalvang/s/

Pablo Lozano Sedano/s/

Vedlegg 1

19 av 37

7315 Årsrapport med revisjon.pdf



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 784 464
Garasje	118 728
Internett	45 461
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 948 653</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra bredbånd	269
Utfakturert vaktutrykning	5 000
Portåpner	4 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 769</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 404
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 404</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.



Bjelketun Boligsameie

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 151 800.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -19 788

**SUM KONSULENTHONORAR -19 788**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -151 172

Drift/vedlikehold VVS -10 455

Drift/vedlikehold elektro -51 029

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -23 750

Drift/vedlikehold heisanlegg -293 842

Drift/vedlikehold brannsikring -25 480

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -32 020

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -53 351

Kostnader dugnader -177

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -641 276**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -407 966

Renovasjonsavgift -170 902

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -578 868**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -4 695

Container -10 456

Skadedyrarbeid/soppkontroll -8 381

Vaktmestertjenester -162 118

Vakthold -80 888

Renhold ved firmaer -94 656

Snørydding -36 914

Andre fremmede tjenester -6 171

Bank- og kortgebyr -3 238

Velferdskostnader -2 899

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -410 416**



Bjelketun Boligsameie

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 724
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 998
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 176
Andre renteinntekter	2 046
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>54 943</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 792
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 998
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 449
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 452
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-175 691</b>

**NOTE: 13**

**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 verdiøkninger 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: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-1 586
Nedbetalt i år	172 206
	<b>-1 829 380</b>



Bjelketun Boligsameie

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2016 -1 631 526

Nedbetalt tidligere 1 396 003

Nedbetalt i år 235 523

0

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022 -500 000

Nedbetalt tidligere 19 657

Nedbetalt i år 37 836

-442 507

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 271 887**





## VEDTEKTER

for

Bjelketun Boligsameie

org.nr. 975 567 907

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 17. april 2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 5. mai 2002.

### 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjelketun Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16. august 1988.

#### 1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen Jens Bjelkes gate 5 og 7 og Sverdrups gate 3, gnr. 228, bnr. 429 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

#### 2.1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Dette gjelder også garasje.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Dette gjelder også garasje plasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. SEKSJONSEIERNES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

#### 3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også bruksrett til minst en bod. Bodoversikt er inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder ventilasjonsanlegg, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

#### 3.2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## 4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

Seksjon 1 (parkeringskjeller) består av 34 ideelle andeler, og eies av de som har hjemmel til disse ideelle andelene.

### 4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret/forretningsfører dersom det ikke er egen måler.

## 5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

### 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) Inventar b) utstyr som badekar og vasker inkludert vannkraner, vannklosett med skåler og spylekasser. c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmen e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen j) terrasser innvendig rekkverkshøyde k) filter på ventilator til felles avtrekkssystem.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## 5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

### 6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til garasje fordeles mellom seksjonseiere som har garasje med 1/34 del.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til bredbånd fordeles likt mellom hver bruksenhet.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6.2 Betaling av felleskostnader



(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN**

### **7.1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7.2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer, og 1 varamedlem.

(2) Kun seksjonseiere kan velges inn i styret, så fremt det ikke foreligger særlige forhold.



(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, varamedlem for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Ett styremedlem og varamedlem velges hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## 8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## 8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



## 8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

## 9. ÅRSMØTET

### 9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:



- behandle styrets årsberetning/årsrapport. Styrets beretning skal minst inneholde antall styremøter, redegjørelse for eventuelt større saker, kommentere regnskapsmessig overskudd/underskudd, samt avvik i forhold til budsjett.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Seksjon nummer 1 (garasjeanlegget) har ikke stemmerett.



(2) For en seksjon med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## 9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



## 9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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 de enkelte seksjonseiere.

## 9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

### 10.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.



(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **11.1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11.2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11.3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7315 Selskapsnavn: Bjelketun Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

36 av 37

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



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.