



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971273887

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 192 410	2 685 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 192 410</b>	<b>2 685 729</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	136 920
Annen driftskostnad		2 156 047	1 502 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 253 032</b>	<b>1 639 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>939 378</b>	<b>1 045 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 455	25 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 455</b>	<b>25 995</b>
Annen finanskostnad		990 767	871 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>990 767</b>	<b>871 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-964 312</b>	<b>-845 299</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-24 934	200 603
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 778	292 868
Andre fordringer		2 625	11 040
Sum fordringer		33 403	303 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 284	242 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 284	242 842
Sum omløpsmidler		299 687	546 750
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 687</b>	<b>546 750</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 675 967	13 651 033
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 675 967</b>	<b>-13 651 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 675 967</b>	<b>-13 651 033</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 888 982	14 040 299
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 888 982</b>	<b>14 040 299</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 888 982</b>	<b>14 040 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 777	10 694
Leverandørgjeld		34 721	93 201
Annen kortsiktig gjeld		41 173	53 588
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 671</b>	<b>157 483</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 975 653</b>	<b>14 197 782</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 687</b>	<b>546 750</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465876

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 273 887  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 971 273 887  
BISLET BOLIGSAMEIE I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 192 410	2 685 729
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 192 410</b>	<b>2 685 729</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	136 920
Annen driftskostnad		2 156 047	1 502 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 253 032</b>	<b>1 639 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>939 378</b>	<b>1 045 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 455	25 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 455</b>	<b>25 995</b>
Annen finanskostnad		990 767	871 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>990 767</b>	<b>871 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-964 312</b>	<b>-845 299</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-24 934	200 603
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>



Organisasjonsnr: 971 273 887  
BISLET BOLIGSAMEIE I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 778	292 868
Andre fordringer		2 625	11 040
Sum fordringer		33 403	303 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 284	242 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 284	242 842
Sum omløpsmidler		299 687	546 750
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 687</b>	<b>546 750</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		13 675 967	13 651 033
Sum opptjent egenkapital		-13 675 967	-13 651 033



Sum egenkapital	-13 675 967	-13 651 033
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 888 982	14 040 299
Sum annen langsiktig gjeld	13 888 982	14 040 299
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 888 982</b>	<b>14 040 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 777	10 694
Leverandørgjeld	34 721	93 201
Annen kortsiktig gjeld	41 173	53 588
Sum kortsiktig gjeld	86 671	157 483
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 975 653</b>	<b>14 197 782</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>299 687</b>	<b>546 750</b>



Organisasjonsnr: 971 273 887  
BISLET BOLIGSAMEIE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7430

BISLET BOLIGSAMEIE I



## Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE I

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:

30. april 2025 kl. 18:00, By- og Bygdelagsforbundet - Benneches gt. 4, 0169 Oslo .

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Styrets beretning for styreperioden.
7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024
8. Behandle styrets forslag til budsjett 2025
9. Fastsettelse av honorarer for styreperioden
10. Valg av styremedlemmer
11. Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering
12. Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering
13. Drenering - Orientering - Plan - Finansiering
14. Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Med vennlig hilsen,

Styret i BISLET BOLIGSAMEIE I



Sak 1

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

Forslag til vedtak  
Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 3

### Valg av ordstyrer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtet må ha en ordstyrer.

Styrets innstilling  
Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

Forslag til vedtak  
Som ordstyrer ble [Navn] foreslått.



Sak 4

## 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som protokollfører.

Årsmøteprotokollen trenger en eier til å signere protokollen sammen med møteleder! Er det noen som melder seg?

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Allvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 5

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 6

## Styrets beretning for styreperioden.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi bli overordnet gjennomgått på årsmøtet. I vedlegg fremkommer styrets beretning i sin helhet.

### Forslag til vedtak

Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.



**Vedlegg**

1. Sak 6 Styrets beretning for styreperioden.pdf

**Sak 7**

**Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Styrets innstilling**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Styrets regnskapsoversikt for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

**Vedlegg**

2. 7430 Årsregnskap 2024.pdf

3. Oppdragsavtale 2025 s.7430.pdf

**Sak 8**

**Behandle styrets forslag til budsjett 2025**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

**Forslag til vedtak**

Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

**Vedlegg**

4. Sak 8 Behandle styrets forslag til budsjett for 2025.pdf



Sak 9

### Fastsettelse av honorarer for styreperioden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [85000] i samsvar med vedtak av budsjett 2024.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse på kr 85000,- for styreperioden godkjennes i samsvar med vedtak i budsjett 2024

Sak 10

### Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Erichsen  
Stiller på valg som styreleder for 1 år.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine K. Foss  
Stiller på valg som styremedlem for 1 år
- Trine Klykken  
Stiller på valg som styremedlem for 1 år.
- Trond Valldal  
Stiller på valg som styremedlem for 1 år?

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anine Huseby Haug  
Stiller på valg som varamedlem for 1 år.



Sak 11

## Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår ekstraordinær nedbetaling i fellesskap.

### Vedlegg

5. Sak 11 Nedbetaling av lån-Orientering-Plan-Finansiering.pdf

Sak 12

## Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025! I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet. Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

### Vedlegg

6. Sak 12 Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering.pdf



Sak 13

## Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murspuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

### Forslag til vedtak

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt. Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene? Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år? Låne deler eller hele beløpet? I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

### Vedlegg

7. Sak 13 Drenering - Orientering - Plan - Finansiering.pdf

Sak 14

## Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Forslag fremmet av:  
Jon Caspar Molland Leknes

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

Det fremkommer forslag i alle tre epostene. Epostene fremkommer i vedlegg i sin helhet.

### Styrets innstilling

Forslag vedtak

Styret ber sameiermøtet å avvise saken og forslagene i sin helhet.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Flertallets (U)rett, juridisk assistanse
- Mot Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. - Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles - Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist av dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret. - En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.

2. - Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.

3. "Forslag: I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsoner som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordle noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

#### Vedlegg

8. Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse.pdf



## **SAK 6 Styrets beretning for styreperioden**

Flertallskrav: Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

### Beskrivelse

Styrets beretning i styreperioden vil bli overordnet gjennomgått på årsmøtet.

### Styret og varamedlem i styreperioden 06.06.2024 -30.04.2025

På ordinært årsmøtet den 6. juni 2024 ble følgende personer valgt:

Styreleder	Gunnar Erichsen, Sofies gate 27. Men varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.
Styremedlem	Trine Klykken, Sofies gate 25. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.
Styremedlem	Stine K. Foss, Sofies gate 23. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.
Varamedlem	Anine Husebye Haug, Colletts gate 5. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.

Styret har bestått av to kvinner og en mann. En kvinne har vært varamedlem. Sameiet forskjellsbehandler ikke kvinner eller menn på grunn av kjønn ved valg.

### Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie I

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887.

Sameiet består av 41 seksjoner, alle med gnr. 217 og bnr, 28 i Oslo, og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser: Benneches gt 6, Sofies gt .27, Sofies gt. 25, Sofies gt. 23, Colletts gt 5 og Colletts gt. 7.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

På Vibbo.no finnes informasjon om boligsameiet og boforhold. Her fremkommer oversikt over bolig og annen nyttig informasjon fra styret, temaer, vedtekter, ordensregler, årsberetninger og protokoller, utveksling av kommunikasjon mellom beboer og styret.

### Ny(e) sameier(e) i styreperioden

Seksjon 12 i Sofies 27.

Seksjon 32 i Colletts gt. 5. Denne seksjonen har blitt solgt/kjøpt 2 ganger.

På vegne av BBS I ønsker styret ny(e) eier(e) velkommen.

### Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsfører og revisor i styreperioden

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor: BDO AS.

### Andre tjenestevtelser

Forsikring – Gjensidige Forsikring AS.

Strømvaktale – Wattn AS.

Data/nettverk - system – Nextgentel AS.

Vaktmestertjenester og renhold. Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Skadedyrkontroll- Pelias AS. Samarbeidspartner via Karlsens Vaktmestertjenester AS.

Brannvarslingssystem- Honeywell Life Safety AS.

Kontroll/vedlikehold av brannslukkeapparater i fellesarealer. Firesafe AS.

OBOS Bank.

Sameiet avsluttet en avtale i november 2024 med Rentokil AS vedrørende skadedyrkontroll og etablerte en ny avtale med Pelias AS, som er samarbeidspartner med Karlsens Vaktmestertjenester AS.



## Andre medlemskap

Styret har meldt inn sameiet i Huseierne i begynnelsen av 2025.

## Styrets arbeid i styreperioden

I styreperioden har det vært avholdt 8 styremøter og behandlet 14 saker. Flere av sakene har bestått av flere underpunkter.

Styret har ikke gjennomgått sameiets vedtekter og fremmet forslag til endring av vedtektene til sameiermøte 2025, da sameiets vedtekter viser til feil eierseksjonslov. Dette må utføres over tid.

## Kommunikasjon/info

Styret har sendt ut informasjon til eiere/beboere i styreperioden på Vibbo (digitalt) og satt opp informasjonsskriv/påminnelser/varsler i fellesareal inn og ute. Styret har også sendt ut informasjon via Facebook.

Styret har sendt ut informasjonsskriv om funksjoner i styret i juni 2024 og disse er satt opp på oppslagstavle i oppgangene, informasjonsskriv med sommerhilsen fra styret i juni 2024, informasjonsskriv til eiere/beboere om at julen nærmer seg – en hilsen fra styret i desember i 2024 og sendt melding om vintertiltak i sameiet i januar 2025.

Videre så fremkommer informasjonsskriv/påminnelser/varsler under aktuelle avsnitt i beretningen/styrets arbeid i styreperioden.

## Økonomi-regnskapsoversikt 2024, forlag til budsjett 2025, samt revisors beretning for årsmøtet Regnskapsoversikt 2024.

Styret har hatt møte med forretningsfører i førte halvdel av april 2025 vedrørende gjennomgang av regnskapsoversikten for 2024. Styret signerte under balansen for 2024.

Styrets forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for år 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultatregnskapet og balansen for år 2024 vil bli behandlet i egen sak under årsmøtet 2025.

Styret foreslår at resultat for år 2024 overføres til egenkapital.

## Revisors beretning til årsmøtet

Vedlagt i innkalling til årsmøte 2025.

## Styrets forslag til budsjett 2025

Styret har hatt møte med forretningsfører i oktober 2024 om informasjon og veiledning i bruk av OBOS Eiendomsforvaltnings AS sitt økonomisystem for budsjettregistrering. Samt utveksling erfaringstall og estimat på driftskostnader/sum innbetalinger i forslag til budsjett 2025.

Styret har hatt møte i november 2024 med innleggelse av driftskostnader og sum innbetalinger i budsjett registrering i forslag til budsjett 2025. Basert på budsjettet fra 2024, erfaringer fra økonomien i sameiet frem til oktober 2024 og økning av kostnader fra tjenester i samfunnet.

Forslaget til budsjett 2025 bli behandlet under egen sak på årsmøtet 2025.

Styret sendte ut følgende melding til alle seksjonseiere i desember 2024:

- Om økning av sum innbetaling per måned fra og med januar 2025.
- Om veiledningstekst på fakturaer mottatt fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I januar 2025 la styret ut TEMA om utvalgte utgifter 2025 på VIBBO, fordi dette har noen sameiere hatt ønske om.

Styret vil fremme sak til behandling på årsmøtet 2025 om nedbetaling av lån over tid i og med lånets størrelse og løpetid vil begrense sameiets handlingsrom for sameiet for lang tid fremover.



## HMS (Helse- Miljø og Sikkerhet) i styreperioden

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Styret har ikke fått gjennomgått og revidert HMS rutiner. Men har fulgt opp årlige avtaler og sendt ut meldinger, satt opp påminnelser, laget temaer og satt opp varslinger og satt opp brukerveiledninger.

## Drift og vedlikehold i styreperioden

Styret har via vaktmestervirksomheten fått utført støvsuging av kjeller(e) i månedsskifte september/oktober 2024.

I tillegg til vaktmestertjenester så har styret bidratt.

Fellesareal ute:

Styret har bidratt innimellom, uten invitasjon om dugnad, med å fjerne ugress og døde/råtne grener i hekk i Sofies gate 27-23 frem til hjørne Sofies gate og Collettsgate 5. Styret fikk fjernet dette ved bruk av stor Isekk i august 2024.

I november 2024 raket styret gresset i bakgården og kappet en del busker i bakgården mot nabosameiet, fordi busker hadde vokst betydelig. Dette ble fjernet ved bruk av Isekk.

Styret har også bidratt med gressklipping, fjerne ugress med kantklipper ved alle inngangspartier og langs vegger og mur på utsiden noen ganger.

## Brannvern:

Styret sendte ut informasjonsskriv alle om kontroll av brannvarslingsanlegget, samt at det ble satt opp påminnelse om kontrollen på oppgangsdører og bakdører noen dager før kontrollen

Årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg ble utført av Honeywell/Eltek i 5. august 2024.

I rapporten fra årskontrollen 5. august 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer det at alle detektorene i sameiet viser rødt i diagram. -2009 er utgått på dato. Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!

Styret vil fremme sak om ovennevnte til behandling på årsmøtet 2025.

I november 2024 sendt styret ut melding til alle om påminnelse om røykvarslerens dag 1. desember. Bytte av batterier i seksjonens egne røykvarslere, ikke sameiets detektor da den er uten batteri.

I desember 2024 sendt styret ut melding til alle om å holde rømningsveier frie for gjenstander. Baktrapper og hovedoppganger er ikke en lagerplass! Allikevel er det lagret ting og tang i rømningsveier. Spesielt i baktrapper. Dette er dessverre ett gjentakende hendelse i sameiet der styret oppfatter at beboere ikke tar sikkerhet med hensyn på fri rømningsvei på alvor. Vi er avhengig av hverandre for at vi selv tar sikkerhet på alvor og for våre naboer i oppgangen. Vi må bli flinkere til å holde rømningsveiene fri for gjenstander – ellers må styret få fjernet alt med bistand fra vaktmestervirksomheten, og det vil medføre økte kostnader for sameiet.

Styret sendte informasjonsskriv til alle om kontroll av brannvarslingsanlegget i januar 2025, samt at det ble satt opp påminnelse om kontrollen på oppgangsdører og bakdører noen dager før kontrollen.

Den årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg ble utført den 31. januar 2025 av Honeywell Life Safety AS.

Etter sommeren i 2024 ble styret ble styret informert av seksjonseier(e) i Benneches gt 6 om på piperøyk trekker ned i seksjoner ved fyring i seksjon(er), men også når det ikke har blitt fyrte i vedovn/peis. Styret tok kontakt med feieetaten i kommunen på ettersommeren 2024 og fikk beskjed om at de ville komme på besøk, men det var for varmt ute og vi må vente til det blir kaldere. I desember 2025 fikk sameiet besøk av feieetaten.

Det ble konstatert trekk (i riktig retning) i pipen både fra luke i kjeller og på loft. Men låsemekanismen til feieluken i kjeller var ødelagt og lot seg ikke lukke/låse. Feieluken på loft var løsnet og det var sprekker i muren rundt feieluken. Samt at det ble konstatert at to etasjer ikke har ventilasjonsrist i vindu-rammene på utsiden, samt at det manglet også ventilasjonsrist i flere vindu-rammer fra bakgården. Dette resulterer i undertrykk i seksjoner og medføre at piperøyk trekker ned. Først i januar 2025 ble feieluken i kjeller erstattet



med ny og feieluken på loft festet ordentlig, samt at muren rundt feieluken på loft reparert av en murer via vaktmestervirksomheten. Styret ga beskjed midt i januar 2025 til de involverte eiere/beboere i Benneches gate 6 om at murer var ferdig og det kunne fyres igjen. Styret har kommunisert via VIBBO og sameiet epostsystem begrenset til involverte eiere/beboerne i Benneches gate 6 om dette.

Det har blitt observert av styret gjentatte ganger at dører merket branndører mot loft og mot kjellere ikke er lukket. Vi må bli flinkere til å påse at dører merket som branndør er lukket/låst, og ikke bare haste videre!

Årlig kontroll av manuelle brannslukkingsapparater i fellesareal ble gjennomført i påskeuken 2025.

#### Sikkerhet:

Styret sendte ut melding 4. september 2024 til alle beboere om at det hadde vært innbrudd i postkasser i en av oppgangene i sameiet.

Med hensyn på sikkerhet har styret fått utført sveiserreparasjon av rekkverk ute ved trappene ved hovedinngang til Colletts gt. 5 i månedsskifte august – september 2024. Utført av tjenesteyter via vaktmestervirksomheten.

Styret sendte ut melding 14. oktober 2024 til alle eiere/beboere om – Sammen for et trygt sameie- Lukk dørene ordentlig – fremmed observert i bakgården – rotet i søppeldunkene.

Det har blitt observert av styret og fra sameiere at hoveddør(er) til oppganger og port til bakgård ikke er lukket og låst. Styret har også bidratt med å justere selvlukkermekanismene på dører og port gjentatte ganger. Selvlukkermekanismene til oppgangsdører og port er temperaturavhengig og mange av disse er gamle og slitte.

Vi må bli flinkere til å påse at oppgangsdører og port går i lås, før vi haster videre!

Styret har fått fylt opp strøkassen via vaktmestervirksomheten i november 2024.

I januar 2024 har styret flere ganger hakket is og fjernet snø på trapperepoér på fremsiden og i bakgården. Snø fjernet på kummer i bakgården. Det ble benyttet Calcium klorid blandet med grus på trapperepoér på fremsiden og i bakgården, samt i portrommet.

Styret har startet med utskifting av selvlukkermekanismer for dører. Tre selvlukkermekanismer for dører har blitt skiftet ut i februar 2025. Portdør, oppgangsdør i C7 og nederste dør fra baktrapp inn mot gang til VVB-rom og bodgang i C5.

Styret informerte i januar 2025 beboere om fare for snørås fra tak ved oppsetting av informasjonsskriv på dører i oppganger/baktrapper og på dør i kjeller mot bakgård, samt ved portrom.

#### Renhold:

Portromsområde - Avfallsbeholdere

Det observeres av styret at det henses avfall på utsiden av avfallsbeholdere og i avfallsbeholdere som ikke skal være i beholdere. Dette må beboere frakte bort selv til godkjent mottak. Ellers må styret engasjerer vaktmestervirksomheten for fjerning av dette, som igjen vil medføre merkostnad for sameiet.

Vi må bli flinkere til å utnytte kapasiteten til spesielt avfallsbeholdere for papir og papp. Her observeres det gjentatte ganger at pappesker ikke er gjort flate eller revet i stykker i flere deler.

#### Fellesvaskeriet:

I november 2024 sendte styret ut melding til alle og satte opp en påminnelse på dør inn mot fellesvaskeriet i Colletts gt. 5 at fellesvaskeriet vil være stengt den 7. november 2024 på grunn av utbedring av elektrisk anlegg. Se beskrivelse under avsnitt El-installasjoner.

#### El-installasjoner:

Det ble gjennomført FG kontroll av det elektriske anlegget på vårparten i 2024 og det ble påpekt noen avvik. FG-kontrollen, hvert 5-år, av det elektriske anlegget i fellesarealer er relatert opp mot sameiets forsikring, vurdering opp mot skade og kostnader, samt at sameiet innvilges reduksjon i den årlige kostnaden.



Styret har fått utført i desember 2024 utbedring av avvik i FG rapporten fra våren 2024. Nytt lysutstyr i portrommet, reetablert lysutstyr i nedgang til kjeller i Colletts gt 5 og i hovedoppgang i Colletts gt 7. Alle disse er styrt over sensorer (lysintensitet eller bevegelse). Videre ble det utbedret avvik i fellesvaskeriet, i hovedfordeling i Colletts gt. 5 og i hovedoppgangen i Colletts gt. 5.

I forkant av ovennevnte utbedringer av avvik i rapporten i Colletts gt. 5 sendte styret i desember 2024 ut melding til eier(e)/beboere om at fellesvaskeriet var steng og det ble satt opp informasjonsskriv på dør mot fellesvaskeriet om stengning, samt at det elektriske anlegget ble stengt mot seksjon i oppgangen for en tid.

#### Tagging:

Styret har bidratt med å male over tagging gjentatte ganger på ytre mur ved bussholdeplassen ved Colletts gate 5 i styreperioden.

Styret har fått utført fjernet tagging på skifervegg i Colletts gate 5/7 og på glass over oppgangsdør i Benneches gt. 6 i august 2024 via vaktmestervirksomheten.

#### Dugnad:

Styret, uten invitasjon til alle, oppfordret på sameiets Facebook gruppe i forkant av Findingsfestivalen på Bislet Stadion i august 2024 om å passe på sameiets uteområder. Takk til de eiere/beboere som stilte opp sammen med styret.

Styret sendte ut melding den 3 september 2024 – invitasjon til dugnad – 10. september og 12. september 2024, samt at det ble satt opp påminnelse noen dager i forveien på oppgangsdører og bakdører om invitasjon til dugnad såfremt det ikke regner. Planen var vedlikeholde av oppgangsdører og rekkverk på utsiden/fremsiden. Den 10. september 2024 ble det ingen dugnad på grunn av regnvær.

Men det 12. september 2024 ble 6 oppgangsdører overflatebehandlet da det var lenge siden sist dørene var behandlet. I forkant av dugnaden hadde styret slipt oppgangsdørene på utsiden med slipepapir.

Vedlikehold av rekkverkene ble det ikke tid til under dugnaden, men styret pusset og malte rekkverkene på utsiden av hovedoppganger i Sofies gate siste halvdel av september 2024. Rekkverkene utenfor hovedoppgang i Colletts gt. 5 vil bli tatt etter hvert.

I første uken av april 2025 mottok sameiet beholdere for farlig avfall og EE-avfall fra kommunen. Styret fikk fjernet oppsamlet farlig avfall (maling etc) som var lagret i kjeller i Sofies gt. 23 under tidligere dugnad og en del av EE- avfall, ikke alt er fjernet, som var midlertidig lagret under tidligere dugnad i en bod i kjeller i Sofies gt. 27.

#### Bygningsdeler:

##### Indre bygningsdeler:

Styret har ferdigstilt av bod og dør til bod i kjeller Sofies gt. 23 på høyre side, sett fra gate siden, der vegg var i ferd med å rase ut. Dette var utført av eksternt tjenesteyter i samarbeid med vaktmestervirksomhet i høsten 2024.

Styret har fått tettet hull i gulvet mot gnagere -VVB-rom i kjeller i Colletts gt. 5. i desember 2024 via vaktmestervirksomhet.

Styret sendt ut melding i september 2024 til alle eiere/beboere i Sofies gt. 27-25-23 og satt opp påminnelse noen dager i forveien på oppgangsdør og bakdør om kontroll av at regnvann renner over takrenner på utsiden, som medførte vann inn i oppgang. Styret fikk utført kontroll og utbedring av takrenner i Sofie gt og Benneches gt. av eksternt virksomhet via vaktmestervirksomheten om hvorfor regnvann renner over takrenner i Sofie gt. og ikke følger takrenner og nedløp. Årsaken var at takrennene ikke var rensset for ting og tang, og ikke fulgt opp av sameiet over tid.

##### Fellesvaskeriet i Colletts gt. 5:

Her har avløpsrenne med sluk for vaskemaskiner sunket ned. Overveiende sannsynlig med bakgrunn i manglende drenering/setningsforhold i sameiet. Dette har ikke styret fått utbedret i og med at dette har overveiende sannsynlig sammenheng med manglende dreneringssak.



I desember 2024 sendte styret ut melding til eiere/beboere om viktig informasjon om bruk av fellesvaskeriet. Dette fordi at det observeres av styret at retningslinjer ikke blir fulgt ved lo i tørkeskap ikke blir fjernet etter bruk. Fellesvaskeriet er ikke ett lager for vaskemidler for beboere!

Styret har derfor laget nye brukerveiledninger og satt opp disse på dør mot fellesvaskeriet og på innsiden i rommet av fellesvaskeriet.

Vi må bli flinkere til å følge retningslinjene ved bruk av fellesvaskeriet til alles beste, og ikke minst fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Dette er en brannkilde!

Styret har også laget TEMA om fellesvaskeriet på VIBBO.no

Renholdsbod i kjeller i Sofies gt. 25 for vaskepersonale via vaktmestervirksomheten:

I august-september 2024 har styret pusset opp renholdsbod i Sofies gt. 25. Forbehandlet boddør på innsiden/utsiden og overflatebehandlet dør på begge sider. Forbehandlet ved vask av tak og vegger før overflatebehandlet av vegger og tak. Slipt og overflatebehandlet vask og tilsvarende for avløpsrør. Samt montert låsbeslag og kodelås for boddør.

### Rør og badrehabilitering

I januar 2025 la styret ut TEMA om Drift- og vedlikeholdsinstruks og Aqualarm vedrørende bad – og vannstopper system på VIBBO. Dette fordi det har vist seg at beboere ikke har hatt ovennevnte drift- og vedlikeholdsinstruks og Aqualarm i seksjonen og styret har bidratt med resetting av vannstopper system.

Det er fortsatt en tvist mellom sameiet og en av seksjonseierne etter rehabilitering av sameiets felles rør og bad. Det har hittil hvert 4 rettslige prosesser, herunder en 2 dagers rettsak i Oslo Tingrett, hvor styreleder var partsrepresentant for sameiet. I siste rettsak var sameiet saksøkt, og spørsmålet om gyldigheten av sameiets vedtak om rehabilitering var ett av temaene.

Oslo Tingrett har dømt seksjonseieren til å betale erstatning til sameiet for kostnader sameiet har lagt ut for seksjonseieren. Seksjonseieren har varslet at saken kan bli anket til lagmannsretten. Sameiet har begjært tvangssalg av seksjonen for å kreve inn beløpet seksjonseieren skylder sameiet.

### Ytre bygningsdeler:

Drenering: Styret vil informere om drenering i egen sak på årsmøtet 2025.

Oslo, 15.04.2025

Trine Klykken  
Styremedlem

Gunnar Erichsen  
Styreleder

Stine K. Foss  
Styremedlem



## BISLET BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 184 410	2 685 729	3 124 000	3 436 200
Andre inntekter	3	8 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 192 410</b>	<b>2 685 729</b>	<b>3 124 000</b>	<b>3 436 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-16 920	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 228	-10 272	-7 600	-10 700
Forretningsførerhonorar		-80 180	-100 285	-80 181	-84 000
Konsulenthonorar	7	-427 546	-96 987	-50 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-94 259	-138 813	-108 350	-138 600
Forsikringer		-204 111	-210 721	-204 000	-228 500
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-471 334	-399 127	-490 052	-555 000
Energi/fyring		-55 323	-48 320	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 523	-132 986	-138 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-526 170	-221 026	-215 888	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 253 032</b>	<b>-1 639 827</b>	<b>-1 601 056</b>	<b>-1 881 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>939 378</b>	<b>1 045 902</b>	<b>1 522 944</b>	<b>1 554 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 455	25 995	0	25 095
Finanskostnader	12	-990 767	-871 294	-972 000	-981 438
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-964 312</b>	<b>-845 299</b>	<b>-972 000</b>	<b>-956 343</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>	<b>550 944</b>	<b>598 057</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-24 934	0		
Reduksjon udekket tap		0	200 603		





### BISLET BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 778	292 868
Forskuddsbetalte kostnader		2 625	11 040
Driftskonto OBOS-banken		266 153	242 715
Sparekonto OBOS-banken		131	127
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>299 687</b>	<b>546 750</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 687</b>	<b>546 750</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-13 675 967	-13 651 033
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 675 967</b>	<b>-13 651 033</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 888 982	14 040 299
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 888 982</b>	<b>14 040 299</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 173	53 588
Leverandørgjeld		34 721	93 201
Påløpte renter		10 777	10 694
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 671</b>	<b>157 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 687</b>	<b>546 750</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025  
Styret i Bislet Boligsameie I

Gunnar Erichsen

Stine K. Foss

Trine Klykken





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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader <sup>2</sup>	3 062 998
Lån 1	56 238
Lån 2	46 828
Lån 3	18 346
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 184 410</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Utbedret EL-anlegg	8 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 000</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR





Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 228.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-114 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 734
Æge Energy AS	-8 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-127 547</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 664
Drift/vedlikehold elektro	-48 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 161
Kostnader dugnader	-1 555
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-94 259</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-329 045
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-135 761
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-471 334</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 178
Datautstyr	-2 005
Annet driftsmateriale	-13 366
Vaktmestertjenester	-447 361
Renhold ved firmaer	-33 300
Andre fremmede tjenester	-6 608
Kontor- og datarekvisita	-1 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 521
Bank- og kortgebyr	-3 028
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-526 170</b>

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

Renter bank	2 486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 257
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 712
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 455</b>



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-990 698
Renter på leverandørgjeld	-69
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-990 767</b>

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 675 967
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-13 675 967</b>

**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 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-14 200 000
Nedbetalt tidligere	159 701
Nedbetalt i år	151 317
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 888 982</b>





## Resultatanalyse 2024 Bislet Boligsameie I

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 184 410	3 124 000	-60 410	-2 %
Andre inntekter	8 000	0	-8 000	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 192 410</b>	<b>3 124 000</b>	<b>-68 410</b>	<b>-2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-11 985	-11 985	0	0 %
Styrehonorar	-85 000	-85 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 228	-7 600	1 628	-21 %
Forretningsførerhonorar	-80 180	-80 181	-1	0 %
Konsulenthonorar	-427 546	-50 000	377 546	-755 %
Drift og vedlikehold	-94 259	-108 350	-14 091	13 %
Forsikringer	-204 111	-204 000	111	0 %
Festeavgift	-144 372	-145 000	-628	0 %
Kommunale avgifter	-471 334	-490 052	-18 718	4 %
Energi/fyring	-55 323	-65 000	-9 677	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-143 523	-138 000	5 523	-4 %
Andre driftskostnader	-526 170	-215 888	310 282	-144 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 253 032</b>	<b>-1 601 056</b>	<b>651 976</b>	<b>-41 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>939 378</b>	<b>1 522 944</b>	<b>583 566</b>	<b>38 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	26 455	0	-26 455	100 %
Finanskostnader	-990 767	-972 000	18 767	-2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-964 312</b>	<b>-972 000</b>	<b>-7 688</b>	<b>1 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-24 934</b>	<b>550 944</b>	<b>575 878</b>	<b>105 %</b>



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet 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  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: MEL-YL-FJ77G-EE5KO-HJEA0-MBXAB-WCK0Q



### Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen  
BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor

### Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BISLET BOLIGSAMEIE I.

07.04.2025 Oslo  
Sted og dato

Gunnar Erichsen Styreleder  
Navn (blokkbokstaver) og stilling

Gunnar Erichsen/S/  
Signatur





## SAK 8 Behandle styrets forslag til budsjett 2025

Flertallskrav: alminnelig flertall 50%.

Styrets forslag til budsjett 2025 fremkommer i kolonnen til høyre i oversikten nedenunder.

### Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

### Vedtak

#### BISLET BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 184 410	2 685 729	3 124 000	3 436 200
Andre inntekter	3	8 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 192 410</b>	<b>2 685 729</b>	<b>3 124 000</b>	<b>3 436 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-16 920	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 228	-10 272	-7 600	-10 700
Forretningsførerhonorar		-80 180	-100 285	-80 181	-84 000
Konsulenthonorar	7	-427 546	-96 987	-50 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-94 259	-138 813	-108 350	-138 600
Forsikringer		-204 111	-210 721	-204 000	-228 500
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-471 334	-399 127	-490 052	-555 000
Energi/fyring		-55 323	-48 320	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 523	-132 986	-138 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-526 170	-221 026	-215 888	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 253 032</b>	<b>-1 639 827</b>	<b>-1 601 056</b>	<b>-1 881 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>939 378</b>	<b>1 045 902</b>	<b>1 522 944</b>	<b>1 554 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 455	25 995	0	25 095
Finanskostnader	12	-990 767	-871 294	-972 000	-981 438
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-964 312</b>	<b>-845 299</b>	<b>-972 000</b>	<b>-956 343</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-24 934</b>	<b>200 603</b>	<b>550 944</b>	<b>598 057</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-24 934	0		
Reduksjon udekket tap		0	200 603		



## SAK 11 Nedbetaling av lån – Orientering - Plan – Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### Orientering

Etter årsmøte i fjor har styret jobbet videre med alternative ekstraordinær nedbetaling av lånet slik at vi får ned felleskostnadene. Ved å ha et lån på dagens størrelse 13.8 mill over 27 år er både dyrt over tid og hemmer sameiet med tanke på fremtidig vedlikehold.

Bakgrunnen for dette initiativet er at styret har mottatt flere innspill fra seksjonseiere med ønske om å redusere felleskostnadene til et lavere nivå. Siden 2022 har det vært en markant renteøkning, og kombinert med høyere kommunale avgifter i Oslo, har dette bidratt til en betydelig økning.

I denne saken legger styret derfor frem både:

- Forslag til alternative løsninger for felles nedbetaling.
- En vurdering av hvorfor individuell nedbetaling ikke anses som hensiktsmessig for sameiet

### Styrets forslag

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler. På denne måten kan vi sammen ta stilling til:

- Hvorvidt det er ønskelig å nedbetale gjeld for å redusere felleskostnader
- Hvor mye det er aktuelt å nedbetale
- Hvordan dette eventuelt kan organiseres – eksempelvis gjennom økte innbetalinger over tid eller et felles innbetalingsbeløp.

Styret har vært i kontakt med flere banker for å se på mulighet for å få bedre vilkår på lånet. Obos bank er foreløpig den banken som vil gi de beste betingelsene på sameiets lån pr i dag. Nordea bank gir ikke lån til sameier som har høyere snitt lånesum mer enn 250.000 pr leilighet. DNB har en ramme opptil 425.000 – men kunne ikke komme noe lavere på renten og løpetiden var kortere (20 år på ordinære lån og 25 år på grønne lån).

Tabellen under viser hvor mye renter og avdrag er i dag og eksempler på hva renter og avdrag vil bli pr mnd ved forskjellige alternativ til ekstra nedbetaling. Det er tatt høyde for dagens rente og løpetid så dette er et estimat.

### Ekstraordinær nedbetaling av lånet og hvor mye det utgjør pr mnd pr seksjon

Seksjon nr	Areal m2	Renter og avdrag pr i dag	Ny renter og avdrag etter		Ny renter og avdrag etter		Ny renter og avdrag etter	
			Eks innbetaler 1.0 mill	innbetalt 1 mill	Eks innbetaler 3.0 mill	innbetalt 3 mill	Eks innbetaler 5.0 mill	innbetalt 5 mill
9,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 og 26	57	1 713	17 975	1 589	53 926	1 342	89 877	1 095
10	62	1 863	19 552	1 728	57 657	1 460	97 761	1 191
37	76	2 284	23 967	2 119	71 902	1 789	119 836	1 459
1,2,3,4,5,6,7 og 8	79	2 375	24 913	2 202	74 740	1 860	124 566	1 517
12 og 14	85	2 554	26 805	2 370	80 416	2 001	134 027	1 632
38,39,40 og 41	86	2 584	27 121	2 398	81 362	2 024	135 604	1 651
27,28,29,31,33 og 35	100	3 005	31 536	2 788	94 607	2 354	157 679	1 920
30,32,34 og 36	108	3 245	34 059	3 011	102 176	2 542	170 293	2 074



## Forutsetningene for individuell nedbetaling

Noen seksjonseiere har forespurt å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld gjennom administrasjonsavtale fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter en nøye gjennomgang av forutsetningene og kostnadene ved en slik løsning, har styret kommet til at dette ikke er hensiktsmessig å iverksette og ikke ønskelig.

En individuell nedbetalingsordning medfører følgende bindinger og kostnader for sameiet:

- **Økonomiske bindinger:**  
Ved inngåelse av en administrasjonsavtale for individuell nedbetaling vil sameiet **ikke** kunne:
  - Foreta ny opplåning på eksisterende lån
  - Endre løpetid eller avtale avdragsfrihet  
(Dette vil begrense styrets handlingsrom i fremtidige vedlikeholdsprosjekter og økonomiske tilpasninger.)
  - Seksjonseier kan kun foreta en full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres.
- **Faste kostnader for sameiet:**  
Disse kostnadene må dekkes av sameiets fellesbudsjett og vil dermed bidra til å øke felleskostnadene. Årlig administrasjonskostnad: minimum kr 10 000,- pr år ut løpetiden, uavhengig av hvor mange som benytter ordningen.
- **Hvis skifte av forretningsfører**  
Hvis sameiet ønsker å skifte forretningsfører, må sameiet sørge for at ny forretningsfører kan håndtere lånet som i et IN-lån. Det som vil være usikkert vil være kostnader hos ny forretningsfører.

Det er viktig å presisere at individuell innfrielse ikke fritar seksjonseier for ansvar ved eventuell misligholdelse, da banken kun anser dette som en ekstraordinær nedbetaling på sameiets felleslån – ikke som en personlig gjeldsfraskrivelse.

Kostnader knyttet til en Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån		
	Pris	Total kostnad (basert på dagens lån)
Etableringskostnad (Tilknytning av et lån nr. 02 til eksisterende avtale. Pris kr. 22 000,-)	kr. 26 500,-	Minimum kr. 26 500
Årlig administrasjonsgodtgjørelse	10% av forretningsførerhonorar (Minimum kr. 10 000,- og maksimum kr. 20 000,-)	Minimum kr. 270 000
<b>Totalsum</b>		<b>= 296 500 (Minimum)</b>
Individuelt vederlag (belastes seksjonseier direkte)	kr. 2.000 pr. avtale	+ Minimum kr. 2 000,-



## SAK 12 Brannvarslingssystemet -Detektorer 16år – Orientering -Plan – Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### Forslag til vedtak:

Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet.

Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

### **Vedtak:**

#### **Orientering**

I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!

Sameiermøtet må ta stilling om viktigheten til at detektorene fungerer etter hensikten i brannvarslingssystemet – tidligvarsling - redde liv primært og begrense skade på materiell verdier.

Styret har mottatt beskjed fra beboer om manglende eller lavt akustisk varsel i seksjonen under test.

#### **Plan**

Skal sameiet drifte og vedlikeholde brannvarslingssystemet "havaribasert" med detektorer som allerede er utgått på dato og økende risiko for svikt over i tid? Sameiermøtet må ta stilling til om det skal utføres samlet eller at utførelsen gjennomføres delt over tid.

#### **Finansiering**

Hvordan skal vi finansiere dette? Nytt lån eller ved ekstra innbetaling(er) i henhold til brøk?

Styret har innhentet 3 kostnadsoverslag for utskifting av detektorene i sameiet. I underlaget ba vi om kostnadsoverslag for utskifting av alle detektorene samlet og delt utførelse av utskifting av detektorer.

	Kostnadsoverslag i kr inkl mva fra entreprenører		
	I	II	III
a) Alle detektorer utskiftes samlet	215000,-	224587,-	228188,-
b) Delt utskifting: Sløyfe 01 det første året og Sløyfe 02 det påfølgende året	230000,-		239388,-
c) Delt utskifting: Seksjoner det først året og fellesareal det påfølgende året	230000,-		239388,-

Slik det fremkommer i ovennevnte oversikt vil delt utførelse av utskifting av detektorer ha høyere kostnad enn samlet utskifting.

Alle tre entreprenørene har gitt forutsetninger. Noen eksempler er gitt nedenunder. Det innebærer at ovennevnte kostnadsoverslag er usikre og vi må forvente tilleggskostnader.

I: Det er ikke medtatt kostnader for utarbeidelse av fremdriftsplan, kartlegging, befaring og annet. Det må avregnes etter nærmere avtale. Eventuelle tilleggskostnader i hht. Spesifiserte priser/satser.

II: Kan ikke låse pris for ett år frem i tid. Men tilbud på halvparten nå og lager nytt tilbud på den andre halvparten når det blir aktuelt.

III: Ekstra oppmøter blir fakturert etter service priser. Hvis det er forskjellig talt antall utstyr, så vil prisene justeres deretter.



Eksempel: Tar utgangspunkt i kostnadsoverslag, I og III, for å illustrere hva det betyr i størrelsesorden for de forskjellige seksjonsstørrelse for samlet utskifting eller delt utskifting av detektorer.

Tallene er basert kostnadsoverslag og er usikre.

Seksjon Kvadratmeter	57m2	62m2	76m2	79m2	85m2	86m2	100m2	108m2
Alle detektorer skiftes ut samlet I – laveste kostnad kr 215000,-	kr 3865	kr 4204	kr 5153	kr 5356	kr 5763	kr 5831	kr 6780	kr 7323
Alle detektorer skiftes ut samlet III – høyest kostnad kr 228188,-	kr 4102	kr 4462	kr 5469	kr 5685	kr 6117	Kr 6189	kr 7196	kr 7772
Delt utskifting I – lavest kostnad kr 230000,-	kr 4134	kr 4497	kr 5512	kr 5730	kr 6165	kr 6238	kr 7253	kr 7833
Delt utskifting III – høyest kostnad kr 239388,-	kr 4303	kr 4681	kr 5737	kr 5964	kr 6417	kr 6492	kr 7549	kr 8153



## SAK 13 Drenering – Orientering - Plan - Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### Styrets forslag:

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt.

For eksempel.

Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene?

Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år?

Låne deler eller hele beløpet?

I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

### **Vedtak:**

#### Orientering

Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murruss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

#### **Hvorfor er drenering viktig?**

Vann og fuktighet som samler seg rundt husets grunnmur, kan gi alvorlige problemer.

Eldre bygninger er ikke bygget med dagens standarder for fuktsikring. Uten god drenering kan vann fra nedbør, smeltevann eller grunnvann trenge inn i kjellervegger og fundament, noe som fører til:

- Fuktige kjellere
- Mugg og soppvekst
- Skader på betong og murverk
- Setningsskader
- Frostsprengning

#### **Forlenging byggets levetid**

Fukt som får trenge inn over tid, bryter ned konstruksjonen. Dette gjelder særlig fundament, kjellervegger og gulv. Drenering vil sørge for at vann ledes bort, og at konstruksjonen holder seg tørr og intakt lenger.

Skader på fundamentering, kjellervegger og gulv har sameiets bygningsmasse flere klare tegn på, samt på støttemur ut mot fortau.

Over tid kan vann svekke grunnen rundt bygning, noe som kan resultere i setningsskader. Dette ser vi klare tegn på i Collets gate 5 og i fjor vinter en skade vi fikk på vegg/gulv i Sofies gate 23.

Om vinteren kan vann som fryser rundt grunnmuren, forårsake sprekker og andre skader. Over tid ser vi at frostsprengning har gjort store skader på støttemur ut mot fortau spesielt lang Collets gate 5 mot bussholdeplass. Vi har fått tilbakemelding fra begge entreprenører at dette bør prioriteres da vi kan risikere å få et pålegg fra kommunen eller i verste fall en faktura på utført arbeid hvis muren skulle rase.

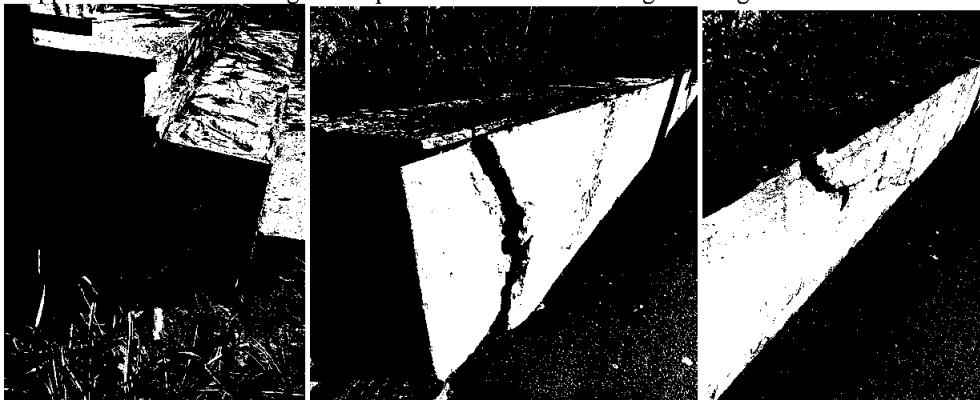
Mugglukt, skjolder på vegger, og hvite saltutslag er klare tegn på fuktproblemer. Sameiet har alle disse tegnene.

Vi har også snakket med entreprenøren som utfører arbeid i Sofies gate 29 -31-33 hvor de utbedrer kjellergulv som har sunket 0,5 meter pga setningsskader som skyldes manglende drenering. Entreprenørene vi har snakket med bekrefter at dette er et stort problem på eldre bygninger i området.

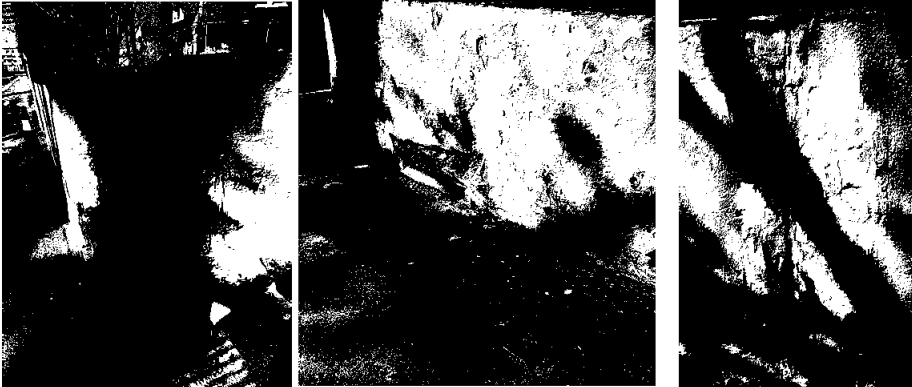
Avskalling av maling i oppgang S27 både innvendig og utvendig



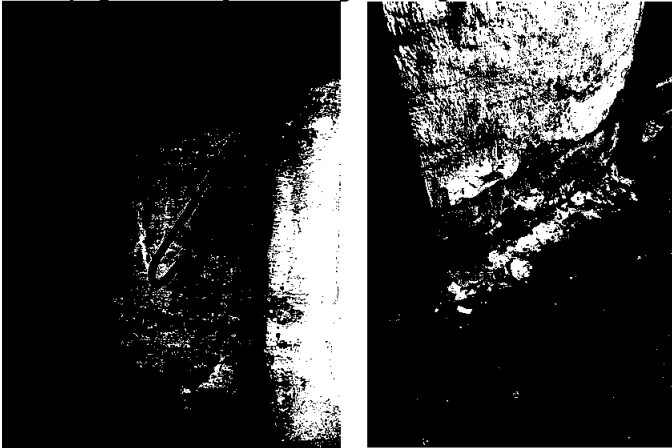
Trappesats første trinn S23 og skader på støttemur mot fortau langs Sofies gate



Skader i støttemur Colletts gate 5 mot bussholdeplass



Skade på grunnmur i kjeller S25 og saltutslag



### **Bedre innemiljø**

Dårlig drenering kan føre til høy luftfuktighet og mugg, noe som gir dårlig innemiljø. Dette kan påvirke helsen til de som bor eller oppholder seg i bygget, spesielt for barn, eldre og allergikere.

### **Økt verdi og bruksmuligheter**

Et tørt bygg har høyere verdi og er mer attraktivt for både bruk og salg. En tørr og brukbar kjeller kan for eksempel brukes til oppholdsrom og lagring – noe som ikke er mulig hvis det er fuktproblemer.

I deler av sameiet er det en så sterk lukt av fuktig kjeller at man ikke kan lagre ting man er redd for pga lukten som setter seg i tingene.



**Antatte kostnader – pris er gitt med forbehold om prisøkning over tid.**

**Entreprenør A:** Prisen gjelder for drenering og ny støttemur mot fortau samt rehabilitering av inngangstrapper S23, S25, S27 og C5.

**Pris estimat Entreprenør A: 2.367.094,- inkl mva**

**Entreprenør B:** Pris gjelder for drenering, ny støttemur og nye trapper ved inngangspartiene ut mot gate (samme utseende som i dag med Oppdal skifter på trappetrinn) og tilbakestilles av utearealer (Levering og utlegging av vekstjord på berørte grøntområder. Pris inkluderer valsing, gjødsling og tilsåing langs S23, S25, S27 og C5.)

**Pris estimat Entreprenør B: 1.762.969,- inkl mva**

## Estimert konstnad pr leilighet

Seksjon nr	Areal m2	Entreprenør	
		A kr: 2.4 mill	B: 1.8 mill
9,11,13,15,1 6,17,18,19,2 0,21,22,23,2 4,25 og 26	57	43 141	32 356
10	62	46 925	35 194
37	76	57 521	43 141
1,2,3,4,5,6,7 og 8	79	59 792	44 844
12 og 14	85	64 333	48 250
38,39,40 og 41	86	65 090	48 817
27,28,29,31, 33 og 35	100	75 686	56 764
30,32,34 og 36	108	81 741	61 306



## Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse

### Flertallskrav

Sakens flertall 50% av de avgitte stemmene på årsmøte  
Forslagenes flertall 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### Beskrivelse

Styret har mottatt tre eposter nedenunder fra seksjonseier Caspar Leknes.  
Det fremkommer forslag i alle tre epostene.

I første epost (Demokratiet spiser mindretallet) fremkommer det at det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles.

**Styrets kommentar:** Sameiet kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven, jf. Lov om eierseksjoner, § 49.

I epost nr 2 er det minst to forslag med henvisning til Sameigelova.

**Styrets kommentar:** Sameiet er ikke omfattet av Sameigelova, men er omfattet av Lov om eierseksjoner.

I post nr. 3 er det to forslag og hovedinnhold mye av det samme som i første epost vedrørende demokratiet spiser mindretallet.

**Styrets kommentar:**

### Forslag vedtak

Styret anbefaler at sameiermøtet tar først stilling om saken skal behandles eller ikke.

## Vedtak

----- Forwarded message -----

**Fra:** Caspar Leknes <[joncasparleknes@gmail.com](mailto:joncasparleknes@gmail.com)>

**Date:** ons. 5. mars 2025 kl. 11:08

**Subject:** flertallets (u)rett, juridisk assistanse

**To:** Bislet Boligsameie <[bisletboligsameie1@gmail.com](mailto:bisletboligsameie1@gmail.com)>

Demokratiet spiser mindretallet.

Styret brukte fellesskapets penger til å få juridisk støtte for sine forslag. Det så en før oppgradering av badene. De brukte en aktør som ikke var uhildet. Fellesskapets midler ble altså brukt mot et mindretall som evt måtte bruke egne midler for å forsvare det de mener er deres rett.

Samme aktør som de lente seg til når det ble sagt at husleien ikke ville øke (men har økt med >30%)

Lærdom. En majoritet må ikke kunne overkjøre en minoritet, spesielt når det er involvert såpass mye penger.

Forslag:



- Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles
- Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret.
- En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.

Vhjc

----- Forwarded message -----

Fra: **jon caspar leknes** <[joncasparleknes@gmail.com](mailto:joncasparleknes@gmail.com)>

Date: lør. 8. mars 2025 kl. 10:37

Subject: Re: flertallets (u)rett, juridisk assistanse

To: Bislet Boligsameie I <[bisletboligsameie1@gmail.com](mailto:bisletboligsameie1@gmail.com)>

Loven tydelig og klar, derav vil en alltid kunne komme i juridiske gråsoner. Sameieloven sier;

**Vanlig vedlikehold** kan besluttes med flertall (sameieloven § 3). Dette gjelder nødvendige tiltak for å opprettholde eiendommens tilstand, som maling, utskifting av ødelagte deler osv.

**Store oppgraderinger og investeringer** som går utover vanlig vedlikehold, kan kreve enstemmighet etter § 4.

Erfaringene fra oppgraderingen, er at et flertall så seg tjent med forslagene fremlagt av styret, motstemmer ble forstummet, bla med å bruke av fellesskapets midler til å underbygge styrets forslag med juridiske uttalelser fra en ikke uhildet aktør. Det er en asymmetrisk posisjon hvor det er fasilitert at en minoritet blir overkjørt av majoriteten, godt mulig i strid med loven.

- Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.

- Det er et Forslag til årsmøte. Ta gjerne med hele begrunnelsen.

Det er godt mulig oppgraderingen som strakk seg lenger enn rent vedlikehold krevde enstemmighet, noe det ikke var, en beveget seg inn i en juridisk gråsoner og brukte fellesskapets midler for å presse gjennom styrets forslag.

Det burde ikke ha skjedd, det burde ikke skje i fremtiden.

- Derav forlag om lik rett til bruk av fellesskapets midler for juridisk assistanse ved juridiske gråsoner.

Hvordan kan eierne sikre seg om at forslag fremlagt av styret er begrunnet og støttet av realiteter? Styret brukte igjen en ikke uhildet aktør til å formidle at investeringen ikke skulle påvirke eiernes husleie, bla begrunnet med salg av eierandel. Kan det ha blitt brukt for å skape aksept til investeringer, de visste ville øke husleien i lang fremtid. En økning i husleien på over 30% kan i hovedsak tilbakeføres til oppgraderingen, noe som styret og den ikke uhildete aktøren enten visste eller burde visst. Derav hadde ikke styret støtte i realitetene, men basert på ikke korrekt informasjon, fremlagt informasjon, av en ikke uhildet aktør. Også styret kan ha vært en uhildet aktør.

Å få informasjon fra styret av økonomisk karakter både før og etter oppgradering ble ikke avgitt, konsekvent, av ukjent årsak, noe som underbygger mistanke om ikke uhildet adferd.



Derav må styret fremlegge alt som påvirker sameiets økonomi helst uoppfordret, men ihvertfall på oppfordring.

- Det er trolig allerede i varetatt av loven, men må etterleves. Styret må være kjent med sine forpliktelser.

Spørsmål; Hvordan kan eierne sikre seg at styret fremlegger uhildet informasjon som påvirker beslutninger og valg? I hvilken grad har eierne rett til å få ut informasjon som påvirker beslutninger?

- Forslag; valg, møter som munner ut i beslutninger som påvirker eiernes interesser i stor grad, må alltid ha sitt utspring i et fysisk møte hvor styret legger fram beslutningsgrunnlag som kan etterprøves også juridisk, hvis i gråsone, og aldri basert på online møter.

Begrunnelse; Online møter fungerer dårlig til å få frem motstemmer, og fasiliteter således å få flertall for styrets forslag, uten motstemmer.

Online møter kan også understøtte at forslag får flertall, selv der det er i strid med eierskapsloven. Derav henger disse 2 forslagene sammen.

----- Forwarded message -----

Fra: Caspar Leknes <[joncasparleknes@gmail.com](mailto:joncasparleknes@gmail.com)>

Date: søn. 9. mars 2025 kl. 12:25

Subject: Re: flertallets (u)rett, juridisk assistanse

To: Bislet Boligsameie I <[bisletboligsameie1@gmail.com](mailto:bisletboligsameie1@gmail.com)>

Hei.

Forslaget er like relevant for drift etter Eierseksjonsloven. Kan ikke se det mye påstander i forslaget, mer betraktninger fra en eiers ståsted.

Eierseksjonsloven:

**Pålegg om full baderomsrenovering innenfor seksjonene**

*Å pålegge seksjonseierne en totalrenovering av badene kan være ulovlig, fordi det griper inn i seksjonseiernes private vedlikeholdsansvar.*

*Et slikt tiltak kan også ses på som en **bruksendring eller vesentlig pålegg**, som krever **enstemmighet**, jf. § 50.*

Jeg skrev:

"Erfaringene fra oppgraderingen, er at et flertall så seg tjent med forslagene fremlagt av styret, motstemmer ble forstummet, bla med å bruke av fellesskapets midler til å underbygge styrets forslag med juridiske uttalelser fra en ikke uhildet aktør. Det er en asymmetrisk posisjon hvor det er fasilitert at en minoritet blir overkjørt av majoriteten, godt mulig i strid med loven.

- Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.

- Det er et Forslag til årsmøte. Ta gjerne med hele begrunnelsen."

Påstand? Ikke sett fra avsenders ståsted. Da er det faktum.

"Forslag: I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil



mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Dette er et forslag som selvsagt er fundert på erfaringene og betraktninger fra gjennomføringen av renovasjon av bad.

Et overordnet prinsipp i Eierseksjonsloven er **rettferdig fordeling**.

*§ 29 (2) åpner for at kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk dersom det gir en mer rettferdig fordeling.*

Kan ikke erindre fordeling noen gang ble løftet opp som av styret og at eierbrøk ikke er eneste prinsipp for fordeling. **Nytte** er et prinsipp som kunne vært brukt. Forslaget bidrar til at alle er bedre sikret juridisk, noe alle burde støtte, for egne rettigheter og andres rettigheter.

vhjc



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 7430 Selskapsnavn: BISLET BOLIGSAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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