



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 974 964	3 752 273
Sum inntekter		3 974 964	3 752 273
Kostnader			
Lønnskostnad		176 285	165 150
Annen driftskostnad		5 253 128	2 512 641
Sum kostnader		5 429 413	2 677 791
Driftsresultat		-1 454 449	1 074 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 877	16 271
Sum finansinntekter		9 877	16 271
Annen finanskostnad		191 846	189 235
Sum finanskostnader		191 846	189 235
Netto finans		-181 969	-172 964
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 636 418	901 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 636 418	901 519
Årsresultat		-1 636 418	901 519
Totalresultat		-1 636 418	901 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 636 418	901 519
Sum overføringer og disponeringer		-1 636 418	901 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 045	44
Andre fordringer		184 674	153 417
Sum fordringer		188 719	153 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 100	2 493 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 100	2 493 638
Sum omløpsmidler		1 269 819	2 647 100
SUM EIENDELER		1 269 819	2 647 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 496 163	2 859 745
Sum opptjent egenkapital		-4 496 163	-2 859 745
Sum egenkapital		-4 496 163	-2 859 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 382 615	5 187 731
Sum annen langsiktig gjeld		5 382 615	5 187 731
Sum langsiktig gjeld		5 382 615	5 187 731
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 002	907
Leverandørgjeld		68 226	73 635
Annen kortsiktig gjeld		314 140	244 572
Sum kortsiktig gjeld		383 367	319 114
Sum gjeld		5 765 982	5 506 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 269 819	2 647 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 343040

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 974 964	3 752 273
Sum inntekter		3 974 964	3 752 273
Kostnader			
Lønnskostnad		176 285	165 150
Annen driftskostnad		5 253 128	2 512 641
Sum kostnader		5 429 413	2 677 791
Driftsresultat		-1 454 449	1 074 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 877	16 271
Sum finansinntekter		9 877	16 271
Annen finanskostnad		191 846	189 235
Sum finanskostnader		191 846	189 235
Netto finans		-181 969	-172 964
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 636 418	901 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 636 418	901 519
Årsresultat		-1 636 418	901 519
Totalresultat		-1 636 418	901 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 636 418	901 519
Sum overføringer og disponeringer		-1 636 418	901 519



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 045	44
Andre fordringer		184 674	153 417
Sum fordringer		188 719	153 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 100	2 493 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 100	2 493 638
Sum omløpsmidler		1 269 819	2 647 100
SUM EIENDELER		1 269 819	2 647 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 496 163	2 859 745
Sum opptjent egenkapital		-4 496 163	-2 859 745



Sum egenkapital	-4 496 163	-2 859 745
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 382 615	5 187 731
Sum annen langsiktig gjeld	5 382 615	5 187 731
Sum langsiktig gjeld	5 382 615	5 187 731
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 002	907
Leverandørgjeld	68 226	73 635
Annen kortsiktig gjeld	314 140	244 572
Sum kortsiktig gjeld	383 367	319 114
Sum gjeld	5 765 982	5 506 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 269 819	2 647 100



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7260 Bjørnsletta Boligsameie





Til seksjonseierne i Bjørnsletta Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. april 2022 kl. 18 ved Bjørnsletta skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjørnsletta Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bjørnsletta Boligsameie
avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18 ved Bjørnsletta skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Pipeløp - vedtektsedering
- B) Levegg – vedtektsendring
- C) Styrets leder velges av styre - vedtektsendring
- D) Utleie av parkeringsplasser gjesteparkering
- E) Fullmakt til igangsetting forprosjekt før beslutning om utskiftning rekkverk kjøkkensiden
- F) Inngangsdør innvendig tilbud til beslutning
- G) Plan for utskiftning av vinduer og etterisolering vegger

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Svein Haddeland Erik Berentzen Inger Lise Etholm Carl Chr.Skagestad Tønsberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Haddeland	Ullern Allé 13
Styremedlem	Erik Berentzen	Ullern Allé 19
Styremedlem	Inger Lise Etholm	Ullern Allé 7
Styremedlem	Carl Chr.Skagestad Tønsberg	Ullern Allé 9
Varamedlem	Tone Evjan	Ullern Allé 23

Valgkomiteen

Dag Andersen	Ullern Allé 11
Hans-Jørgen Breder	Ullern Allé 9
Lars-Henrik Evjan	Ullern Allé 23

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Bjørnsletta Boligsameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer: 28 / 1059

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

Bjørnsletta Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har også i denne styreperioden vært preget av at samfunnet har vært rammet av pandemien. Styret har likevel drifet sameiet på en god måte og gjennomført vedlikehold/rehabiliteringsarbeid. Styret har videre i perioden arbeidet med de pålagte oppgaver som ble gitt styret på det digitale årsmøte i mai.

Styret har til tross for disse utfordringene i perioden siden årsmøtet i mai 2021, avholdt 12 ordinære styremøter hovedsakelig digitale, samt flere arbeidsmøter. I tillegg har det vært mye korrespondanse pr. e-post i periodene mellom hvert styremøte. Det har også vært avholdt flere møter med leverandører for oppfølging av rutineoppgaver og befaringsrunder. Styret har også hatt flere møter med omliggende boligsameier i den hensikt å vurdere å gjøre felles innkjøp av varer og tjenester. I perioden har det ikke vært avholdt møter med de omliggende boligsameiene på styreledernivå.

Hovedoppgaven til styret dette året har vært å drifte boligsameie på en god måte og sørge for at bygningsmasse og fellesareal har vært godt vedlikeholdt. I tillegg har en stor oppgave vært å slutføre arbeidet med utskiftning av takene på boligene UA17-23.

Styret har slutført arbeidet med utskiftning av takene på Ullern alle 17 – 23 samt utskiftning av nye elektroniske kupler i oppgangene på alle bygg. Arbeidet med takene ble gjennomført innenfor estimert tidsramme, avtalt pris og på en kvalitetsmessig meget god måte. Vår innleide konsulent har fulgt opp arbeidet på eksemplarisk måte og vi er godt fornøyd med resultatet. Styret er totalt sett godt fornøyd med arbeidet og takene i disse oppgangene skal nå holde i minst 30 år med vanlige vedlikehold. Kostnaden ved dette arbeidet ble finansiert hovedsakelig ved oppspart egenkapital.

Styret har også arbeidet med å finne frem til et fremtidsrettet porttelefonssystem, og landet på Defigo. Som følge av pandemien ble leveransen og innstalleringen betydelig utsatt og styret fikk som følge av dette redusert pris. Styret har imidlertid ikke vært fornøyd med leveransen og kvaliteten på de tjenestene vi har kjøpt, og er i dialog med Defigo for å utbedre dette.

I forbindelse med installasjon av nytt porttelefonssystem ble det besluttet å avvikle ringeklokken i garasjene. Som et substitutt for dette ble det installert radarsystem i garasjen hvor både gående og kjørende kan komme ut av garasjen uten bruk av nøkkel/telefon. Styret er godt fornøyd med løsningen.

De store nedbørsmengdene som vi fikk høsten 2021 medførte at vi fikk vanninntreden i garasjen i UA15. Styret har bedt vaktmester foreta hyppigere rensing av risten, slik at den kan ta unna så mye vann som mulig. Styret vil utrede andre alternativer dersom dette tiltaket ikke er tilfredsstillende.

God informasjon til beboerne har også denne perioden vært et mål for styret, og vi har utviklet hjemmesiden vår på <https://vibbo.no/bjornslletta> noe vi er godt fornøyd med. Her har vi samlet all nødvendig informasjon. Hjemmesiden brukes som informasjon til alle beboere, og har integrert epost og SMS, og alle meldinger blir lagret på leilighetens seksjons nr. På hjemmesiden kan man sende direkte meldinger til styret og legge ut informasjon til andre i sameiet, så som pågående rehabiliteringsarbeid. Hjemmesiden har også en åpen informasjonsside med presentasjon av Bjørnsletta Boligsameie. Denne siden krever ikke innlogging slik at øvrige interessenter kan lese om vårt sameie og

nærrområde; <https://vibbo.no/bjornsletta/om>. Dette er noe som styret håper har bidratt til ytterligere dekning av informasjonsbehovet. Samtlige rundskriv og oppslag har også blitt publisert på sameiets nettside. Siden de aller fleste beboere har tilgang til vår hjemmeside, har styret besluttet å redusere antall oppslag i sameiet. Styret har også oppfordret sameiere til å registrere leietakere i Vibbo, slik at også disse mottar informasjon som sendes fra styret.

På grunn av restriksjoner rundt pandemien er det ikke avholdt fellessamlinger for beboerne så som vårdugnad og sommerfest. Vi gjennomførte likevel kohort dugnad i år med god oppslutning og med godt utført arbeid. Den nye julegranen ble tent med godt oppmøte første søndag i advent. Vi håper at vi kommende periode får anledning til å arrangere fellessamlingene igjen.

Grøntanlegg/Parkering

Sameiets gressplener har gjennom sesongen blitt klippet av firmaet Gårdreform. Styret er svært fornøyd med de tjenestene som blir utført av dette selskapet. Det samme firmaet leverer også renholdstjeneste, vaktmestertjeneste, matteservice osv. til sameiet. Styret har ikke vært like fornøyd med renholdstjenesten og vurderer å skifte til ny leverandør. I løpet høsten 2021 ble trappene vasket grundig ned av et eksternt firma. Styret var godt fornøyd med jobben som ble utført. I tillegg har det vært ekstra klipping av hekken langs Ullern allé, mot barnehagen, og av busker- og planter i bed og rabatter. Avtale med vaktmester har blitt oppdatert og sikret at alt er i henhold til HMS regler.

Styret har inngått en løpende avtale med et trefelling selskap som har fått i ansvar å bidra til at våre trær fremstår pene og godt vedlikeholdt. Dette selskapet har gjennomført beskæring og nødvendig nedhogst av sameiets trær. Styret har videre fått beplantet hekk på de åpnede stedene ned mot Ullern alle (taxihaugen) i tråd med forslaget fra tidligere prosjektgruppe i sameiet. Nytt juletre ble satt opp våren 2021.

Styret har inneværende periode engasjert gartner til å rydde og så plen samt fjerne og klippet ned hekken som sto langs rekkverket ved endeveggen i UA21. Dette ble gjort da området i lang tid ikke ble vedlikeholdt i samsvar med felles skapets ønsker. Samme selskap ble engasjert for å rydde skråningen ved UA23. Dette har vært en krevende jobb, men fremstår nå bedre enn på lenge. Det gjenstår noe arbeid som vil måtte tas på dugnad.

Fakturering av strømforbruk til el/hybridbil

Det har vært en øking i antall installerte ladere til el/hybridbil i sameiets garasjer. Det er kun mulig å få installert en type ladesystem. Styret har inngått en gunstig avtale med Eda Elektro Data AS.

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

Brannvern

Dessverre fant Norsk Brannvern også i 2021 en del avvik i leiligheter til flere av sameierne, da de fortok sin inspeksjonsrunde. Berørte sameiere er blitt tilskrevet av styret. Vi



henstiller alle sameiere om å ta brannsikring på alvor. Pass på ved bruk av skjøteledninger og monter gjerne komfyrvakt. Vi henstiller på det sterkeste at alle gir tilgang til branninspeksjon i sin leilighet. Hensikten er å gi råd og komme med forslag om god brannsikkerhet. En eventuell brann vil ramme oss alle.

Styret gjennomførte høsten 2021 en uvarslet brannøvelse hvor beboerne gikk til avtalt oppmøteplass. Ved øvelsen ble det ikke påvist vesentlige feil, og styret er godt fornøyd med øvelsen og kontrollen av våre anlegg.

HMS

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

Styret har gått gjennom våre rutiner mht. Håndtering av personopplysninger etter personvernloven og forskrift om behandling av personopplysninger (GDPR). Beboere i sameiet skal i henhold til gjeldende lov og forskrift ha fullt innsyn i hva som er registrert på en selv. All informasjon ligger i dag lagret hos OBOS-forvaltning, hvor navn, adresse, leilighetsnummer, brøk osv. er registrert på den enkelte sameier. Ønsker en ytterligere informasjon om dette kan en sameier ta kontakt med forvaltningsselskapet eller sjekke vibbo.no. Informasjonen ligger også under "Min bolig" på Vibbo.

Styret har arbeidet med å innhente tilbud på utskiftning av inngangsdører til våre leiligheter. Styret har hatt befaring hos ulike leverandører og fått inn fire tilbud på arbeidet. Styret har valgt å gå videre med det beste tilbudet som også hadde lavest pris og legger dette frem til avstemming på årsmøte. Styret har på eget initiativ sett på et alternativ som innebærer å bytte karm og isolasjon rundt inngangsdøren, uten at dette ga et positivt resultat.

Styret har videre arbeidet med oppgaven om å innhente tilbud på utskiftning av rekkverk på kjøkkensiden. Styret har vært i dialog med ulike leverandører herunder vært på ulike befaringer. Styret har valgt å gå videre med en leverandør og legger dette forslaget frem til avstemming på årsmøte.

Styret har installert videoovervåking i begge garasjene som et forebyggende tiltak mot innbrudd og er godt fornøyd med dette. Det er også skiftet utbelysning over innkjøringen til garasjene. Videre har vi etablert HC parkering etter årsmøtets vedtak. Alle beboere har fått utlevert rist for montering i sluk på terrassen for å unngå tette sluk. Ståldør til sykkel boden i UA 17 er skiftet ut og de øvrige ståldørene vil bli malt så fort været tillater det.

Fellesutgiftene fra 1.1.2022 på samme nivå som for 2021

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2022 ble det besluttet å ikke øke fellesutgiftene for 2022. Dette som følge av at styret mente sameie hadde god egenkapital og det var ikke planlagt store vedlikeholdsarbeid.

I forbindelse med rehabilitering av tak i Uller Alle17-23, tok sameiet opp et lån på 1,5 mill. Kr. Styret besluttet senere å nedbetale sameiet totale lån med 1 million høsten 2021 da styret etter en totalvurdering vurderte vår egenkapital som god. Styret vil jevnlig vurdere behovet for nedbetaling av ytterligere lån utfra sameiets totale egenkapital.



Styrets planer for 2022/23

Styret mener sameiet er av god forfatning og at det ikke er påkrevd med nødvendige store vedlikeholdsarbeid. Vi vil likevel følge opp eventuell utskiftning av vinduer på sideveggene slik at vi får vurdert behovet for utbedring og sørge for å gjennomføre de pålegg som årsmøte gir styret.

Styret vil følge opp den nye leverandøren av porttelefoni tjenester og sørge for vi får den tjenesten vi betaler for.

Styret har utarbeidet en plan for fremtidig vedlikeholdsarbeid i vårt sameie, se vedlegg om vedlikeholdsplan Bjørnsletta boligsameie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var noe høyere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak viderefakturering for strøm til el-bil, ladestasjon og erstatning for avfallsbrønn.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var høyere enn budsjett. De økte kostnadene skyldes arbeidet med nye tak i Ullern allé 17 – 23 herunder nye kupler over hver oppgang. Kostnadene ved dette var 2.300.000 som ikke var hensyntatt i budsjettet for 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1.636.418 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 886.452.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 560 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert kr. 600.000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnsletta Boligsameie.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bjørnsletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørnsletta Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: PQBK6-GDZGV-6LWEJ-E88EV-E1EPN-M48WX



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 15:38:15 UTC



Penneo document key: PQBK6-GDZGV-6LWEJ-E88EV-ETEPN-M48WX

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

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

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 889 332	3 704 160	3 890 000	3 889 000
Ladepunkt		25 957	12 113	0	0
Andre inntekter	3	59 675	36 000	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 974 964	3 752 273	3 890 000	3 909 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 785	-15 150	-21 150	-21 785
Styrehonorar	5	-154 500	-150 000	-150 000	-154 500
Revisjonshonorar	6	-10 636	-10 301	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 893	-123 378	-125 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-32 276	-58 371	-35 000	-30 000
Kontingenter		-1 490	-2 190	-2 000	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-2 849 625	-387 033	-579 000	-560 000
Forsikringer		-214 769	-201 968	-216 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-692 298	-684 743	-692 500	-713 000
Energi/fyring		-464 644	-193 469	-280 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 619	-279 864	-285 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-575 878	-571 324	-607 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 429 413	-2 677 791	-3 002 650	-3 340 785
DRIFTSRESULTAT		-1 454 449	1 074 483	887 350	568 215
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 877	16 271	0	0
Finanskostnader	12	-191 846	-189 235	-286 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 969	-172 964	-286 000	-167 000
ÅRSRESULTAT		-1 636 418	901 519	601 350	401 215
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	901 519		
Udekket tap		-1 636 418	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		776	5 197
Kundefordringer		4 045	44
Forskuddsbetalte kostnader		183 898	143 099
Andre kortsiktige fordringer		0	5 121
Driftskonto OBOS-banken		798 711	678 124
Sparekonto OBOS-banken		276 986	1 810 135
Sparekonto OBOS-banken II		5 403	5 380
SUM OMLØPSMIDLER		1 269 819	2 647 100
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 269 819	2 647 100
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 496 163	-2 859 745
SUM EGENKAPITAL		-4 496 163	-2 859 745
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 382 615	5 187 731
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 382 615	5 187 731
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		215 501	244 572
Leverandørgjeld		68 226	73 635
Påløpte renter		1 002	907
Annen kortsiktig gjeld	15	98 639	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 367	319 114
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 269 819	2 647 100
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.03.2022
Styret i Bjørnsletta Boligsameie

Svein Haddeland/s/

Erik Berentzen/s/

Inger Lise Etholm/s/

Carl Chr.Skagestad Tønsberg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 889 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 889 332

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Erstatning på avfallsbrønn	27 675
Ladestasjon	32 000
SUM ANDRE INNETEKTER	59 675

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 785
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 785

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 2020/2021, og er på kr 154 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 589
SUM KONSULENTHONORAR	-32 276

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Seal Olaf Olsen	-114 900
Byggpartner AS	-2 181 559
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 296 459
Drift/vedlikehold bygninger	-150 184
Drift/vedlikehold VVS	-62 606
Drift/vedlikehold elektro	-21 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 693
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 551
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 289
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 250
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 370
Kostnader dugnader	-3 474
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 849 625

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-429 499
Feieavgift	-16 245
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-692 298

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

Container	-7 377
Driftsmateriell	-4 468
Vaktmestertjenester	-305 209
Renhold ved firmaer	-234 123
Andre fremmede tjenester	-892
Trykksaker	-1 654
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 800
Andre kontorkostnader	-1 300
Porto	-1 692
Kontingenter	-790
Bank- og kortgebyr	-2 774
Velferdskostnader	-1 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-575 878

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 362
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 515
SUM FINANSINNTEKTER	9 877

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 310
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-141 123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 413
SUM FINANSKOSTNADER	-191 846

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. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015

-1 413 873

Nedbetalt tidligere

662 713

Nedbetalt i år

751 160

0

OBOS Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018-2019

-4 680 000

Nedbetalt tidligere

243 428

Nedbetalt i år

134 605

-4 301 966

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

419 350

-1 080 649

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 382 615****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt leverandørgjeld

-98 639

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-98 639**

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Vedtektsendring § 5-1; Pipeløp omfattes av vedlikeholdsplikten - Styrets forslag

Styret ønsker å presisere at eget pipeløp til peis omfattes av den enkelte beboers vedlikeholdsplikt. Endringer skjer ved tilføyelse i ny § 5-1 tredje ledd kulepunkt 9, endring merket i fet kursiv

§5 Vedlikehold og bygningsmessige endringer

Ny § 5-1 tredje ledd:

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

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

B) Vedtektsendring § 4 tredje ledd rett til bruk

Styret og beboer Anne Berit og Hans-Jørgen Breder vil fremme forslag om endring i vedtektenes § 4 tredje ledd. Nedenfor følger forslag B1 og B2 som er henholdsvis styrets og Breders forslag.

B1: Ny § 4 tredje ledd – rett til bruk – forslagstiller styret

Som følge av uklarheter i våre vedtekter ønsker styret å fremme endringer i vedtektenes § 4 mht. tillatelse til å sette opp levegger på bruksområder i første etasje mellom boenhet og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti. I sameiet har det over tid vært ulik praksis i hvem som har fått satt opp slike vegger og det er flere steder mindre og større levegger ut mot felles inngangsparti eller ut mot fellesareal. Styret viser til at vedtektenes tidligere var utformet slik at det var tillatt å bygge levegg inntil 1,2 meter fra betongvegg både mellom boenhet og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti:

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkplantning kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Det er tillatt å sette opp skjermvegg på hver side av bruksområdet, men denne skal ikke være høyere enn 1,6 meter og ikke bredere enn 1,2 meter regnet fra betongvegg

Ved vedtektsendringen i 2019 ble vedtektenes endret til «mellom boenhet» uten at det skulle være en realitetsendring i forståelsen av praksisen. Dette ble diskutert under behandlingen på årsmøtet, og det er styrets forståelse at vedtektsendringen ikke var ment å endre praksis. For å klargjøre vedtektenes slik at de blir i samsvar med denne forståelsen så legger styret frem forslag til endring av vedtektenes § 4 tredje og fjerde ledd som nevnt nedenfor. Styret gjør oppmerksom på at skulle vedtektsendringene ikke vedtas vil levegger inn mot inngangspartiet eller ut mot annet fellesareal

ikke tillates, og tidligere oppsatte levegger inn mot dette området må vurderes fjernet på sameiets kostnad.

Gammel § 4 tredje ledd:

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

Styrets forslag er omtalt som alternativ 1 nedenfor.

B2: Endring av vedtektene § 4 tredje ledd rett til bruk – Forslagstiller Anne Berit og Hans Jørgen Breder

Det har oppstått tvil om hva som ligger i ordene «mellom boenheter» (se §4.3). Vi er mange som mener at da årsmøtet i 2019 vedtok en endring fra «på hver side av bruksområdet ...» til «mellom boenhetene», var det en presisering om at inngangspartiet ikke er en boenhet.

Styret har ønsket å godkjenne bygging av levegg også mot inngangspartiet. De har rådspurt advokat som skrev at «*mye tyder ... på*» at en slik godkjenning ligger «utenfor styrets myndighet ...». Da det ble søkt om og startet bygging av en slik vegg mot inngangspartiet i 2019/20, fikk styret også klar beskjed fra berørte beboere om at en slik vegg var uønsket. Styret kunne derfor kun gi en «dispensasjon til å la leveggen stå inntil årsmøtet treffer sin beslutning» (jf. e-post fra styreleder 2020-05-26).

Årsmøtets vedtak vil selvsagt få konsekvenser for denne enkeltsaken, men saken som sådan er av prinsipiell karakter. Vi mener derfor at den må drøftes og belyses på et fysisk årsmøte. Digitale årsmøter har vært uegnet. Levegger, og ikke minst på den størrelse som etter hvert har kommet inn i måltegninger *vedlagt* vedtektene, er en fasadeendring, og især gjelder dette vegger bygd inn mot inngangspartiet. (Ved en senere anledning bør vi se nærmere på flere av detaljene i disse måltegningene!)

Vi vil foreslå en presisering som vil sikre at det for fremtiden ikke kommer flere levegger/skjermvegger mot inngangspartiene. Feltet vårt er pent og godt vedlikeholdt, både bygningsmassen og uteområdet. Vi mener at skillevegger mot inngangsparti vil ødelegge noe av dette helhetsinntrykket og kunne oppleves som en «sluse» av de som bor i oppgangen. En velpleid hekk lik den i front vil etter vår mening være penere og gjøre samme nytt.

Breders forslag er omtalt som alternativ 2 nedenfor:

Det stemmes således over følgende forslag til ny § 4 tredje ledd (endringer merket med kursiv):

- 1. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekk er tillatt, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. Etter søknad og samtykke fra styret er det tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene og/eller mellom boenhet og felles inngangsparti. Utførelsen av levegger/skjermvegger skal være i god håndverksmessig utførelse og materialvalg som gjør at fasaden fremstår med helhetlig inntrykk i samsvar med vedlegg til vedtektene. Det innebærer bl.a. at leveggene på hver rekke i størst mulig grad skal ha samme størrelse, farge og utforming innenfor de rammer som er fastsatt i vedtektene m/vedlegg. Levegger mellom boenhetene kan maksimalt ha en høyde fra grunnen på 1,8 meter, maks lengde ut fra vegg på 3,25 meter, uansett ikke lenger ut enn eksisterende hekk og innenfor byggegrensen.*



Leveggen skal bygges med skrånende ende slik det fremgår av vedlegg til vedtektene. Søknaden til styret skal bl.a. inneholde materialbeskrivelse og målsatte plantegninger, og for øvrig oppfylle vilkårene som følger av vedlegg til vedtektene. Vedtektene angir maksimalstørrelse for levegger. Styret kan ved behandling av søknaden stille vilkår til størrelse og utforming innenfor de rammer som vedtektene setter, bl.a. av hensyn til helhetsinntrykk og naboer. Før søknad til styret, må det innhentes skriftlig samtykke fra tilgrensende boenheter.

2. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt dette særskilte bruksområdet. Hekkeplanting kan anvendes, men hekken skal ikke være over 1,8 meter høy. Annen form for innhegning kan tillates etter søknad til styret. **Det er tillatt å sette opp skjermvegg/levegg mellom boenhetene, men ikke mellom boenheten og felles inngangsparti eller andre fellesarealer.** Før igangsetting skal søknad sendes styret. Kriteriene for godkjenning fremgår av vedlagte måltegnning. (Se vedlagte tegning vedlegg 2)

C) Vedtektsendring § 16 første ledd – styret og forretningsfører - Styrets forslag

Styret foreslår at styrets leder ikke skal velges særskilt av årsmøtet, men at det blir opp til styrets medlemmer å velge leder. Endring i kursiv

Ny § 16 første ledd:

§ 16 Styre og forretningsfører

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fire medlemmer og i tillegg velges ett varamedlem. **Styrets leder velges særskilt av styrets medlemmer.**

D) Utleie av parkeringsplasser gjesteparkering – Forslagsstiller Sigrid og Jack Skrolsvik - krav til 2/3 flertall

Forslagsstiller har fremmet følgende forslag:

Beboere benytter gjesteparkeringsplassene uten å følge retningslinjene i sameiets vedtekter for disse. I tillegg benyttes plassene av utenforstående.

På denne bakgrunn tillater vi oss å foreslå at de fire plassene mot bygningen UA15, legges ut til leie av beboere i sameiet.

Sameiet trenger økonomiske midler og utleie av plasser vil bidra.

Etter dette stemmes det over følgende forslag:

Vedtak.

Styret får i oppdrag å legge til rette for utleie av de fire parkeringsplassene mot UA15 og samtidig beregne leiepris. Plassene kan leies for 2 år med mulighet for forlengelse. Plassene skiltes.

E) Fullmakt til å igangsette forprosjektering forut for beslutning om skifte av rekkverk terrasse balkongside - Styret forslag

Bakgrunn:

Forrige årsmøte vedtok at styret skulle innhente tilbud mht. utskifting av rekkverk over inngangspartiene.

Dagens rekkverk bør først og fremst skiftes ut pga. sikkerheten fordi 1) rekkverkene er for lave i henhold til dagens kravspesifikasjon 2) rekkverkene er fra opprinnelig byggeår (1983) og vi ser at vi har begynt å få problemer med gammelt treverket flere steder.

Styret og sameier Erik Braun har innhentet tilbud fra 3 leverandører, hvor vi anbefaler å gå videre med tilbudet fra Balco med nye rekkverk i frostet glass. Balco lager rekkverkene selv og vi får en nøkkelferdig leveranse. Det er en usikkerhet mht. betongdekket og evt. behov for betongrehabilitering. Balco fremstår som et meget seriøst selskap og har mange referanser til tilsvarende prosjekter. Prismessig lå de midt imellom de to andre tilbudene vi har fått.

Dagens tilbud på utskiftning av rekkverk er på ca. 3.15 mill kr.

Balkongdekket:

På grunn av usikkerheten mht. at fester til rekkverk i betongdekket kan medføre uforutsette kostnader, ønsker styret å få avsatt midler til 1) leie inn en ekstern prosjektleder og 2) starte opp et forprosjekt .

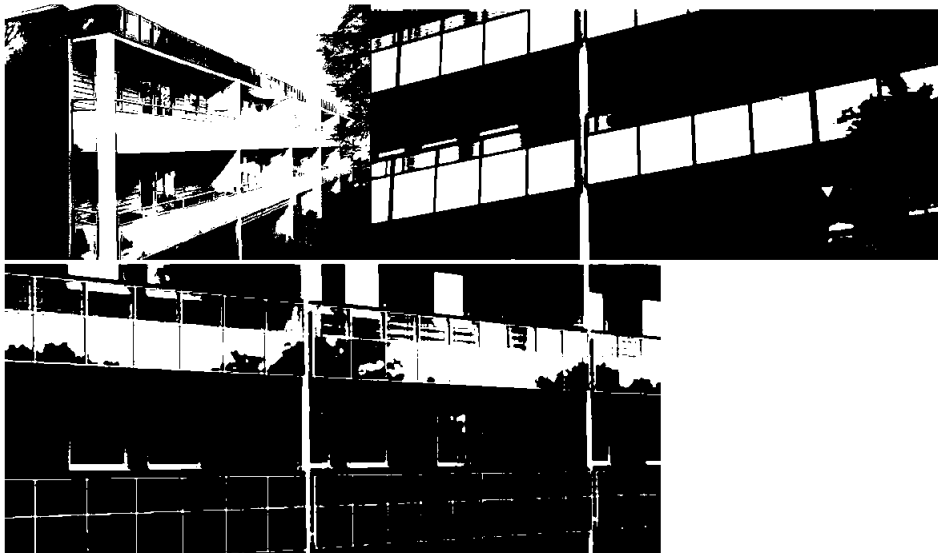
Dersom forprosjektet kommer frem til at det er nødvendig med noe betongrehabilitering i forbindelse med utskifting av rekkverkene, vil styret be om tilbud på dette.

Etter at forprosjektet er ferdig, vil styret legge frem forslag til årsmøte / ekstraordinært årsmøte for videre behandling.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å leie inn en prosjektleder og starte opp et forprosjekt mht. å skifte til nye rekkverk på balkongen på kjøkkensiden slik at rekkverkene vil tilfredsstillе dagens kravspesifikasjoner. Estimert pris for forprosjekt: inntil **200 000,-**

Forslag til utseende nytt rekkverk:



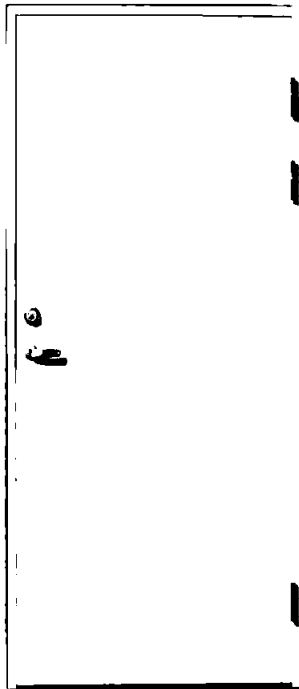
F) Beslutning utskiftning av inngangsdører - tilbud - Styrets forslag

Etter vedtak av årsmøte ved årsmøtebehandling i 2021 har styret hentet inn 3 tilbud fra ulike leverandører på skifte av 76 inngangsdører med karm til hver enkelt leilighet. Vi har bedt om tilbud på dører som skal tåle 43 desibel. Tilbudene vi fikk inn spriket en del i pris fra 1.2 million til 1.6 million. Vi har valgt å legge frem det beste tilbudet både med hensyn til pris og fremstilling, og valget vårt har falt på et selskap som heter VD Montasje som har gode referanser for tilsvarende arbeid herunder var billigst i pris.

Type Swedoor massiv dør 90X21 inklusiv dørkikkert (hvit – kan endre farge mot tillegg i pris). Tilbudet inkluderer også ny furukarm og fullstendig arbeid herunder bort kjøring av gamle dører.

Tilbud på utskiftning av dører 76 stykk:

Hva	Pris eks mva	Pris inklusiv mva	Pris per enhet ink. mva
Utskiftning dører	901.360	1.126.700	14.825
Administrasjon, rigg, drift og nedrigging	61.568	76.960	1.013
Total	962.928	1.203.660	15.838



Det stemmes således over følgende forslag:

- 1. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med VD montasje om utskiftning av inngangsdører til den enkelte leilighet. Finansiering skjer ved økt lån.**

G: Plan for utskifting av vinduer og etterisolering vegger

Styret har i sin vedlikeholdsplan planlagt å sjekke alle vinduer og terrassedører i kommende periode. I dette arbeidet vil det bli vurdert utskifting samt etterisolere vegger. Etterisolering mener styret er viktig for å få ned den enkelte beboers strømforbruk. Flere beboere har fremmet forslag tilsvarende styret planlagte aktivitet, men har på oppfordring trukket forslaget. Beboer Dag Andersen ønsker å opprettholde sitt forslag. Til orientering er forslag 2 fra beboer Andersen tilsvarende planen til styret, og det er styret anbefaling av forslag 2 vedtas.

G1 – Plan for energibesparende tiltak – Forslag fra Dag Andersen

Våre vinduer/terrassedører produsert i 1982, har gått utover sin anbefalte levetid og bør skiftes. Det er bare et tidsspørsmål før dagens vinduer/terrassedører vil begynne å punktere å miste sin isoleringseffekt, noe som vil krev en rask utskifting. Når isolerglass punkterer vil det også medføre dårligere sikt (oppleves som tåkete),

I stedet for at hver enkelt seksjonseier skal stå for dette alene, bør styre ta initiativ til en samlet utskifting, da det er mye penger å spare ved felles innkjøp og montering. Tilbudene skal også inneholde demontering og fjerning av eksisterende vinduer og terrassedører.

Med utgangspunkt i de markerte økte strømkostnaden, bør fasadene mot terrasser og balkonger tilleggs isoleres med min. 10 cm isolasjon. Utføres ved at dagens panel fjernes og tilleggs isolasjon og ny panel monteres. Foreslår at styret innhenter priser sammen med vinduer.

Alt. 1

Styret gis fullmakt til å innhenter tilbud på levering og montering av nye vinduer og terrassedører.

Tilbudene skal senest fremlegges til neste årsmøte, sammen med forslag til finansiering.

Alt. 2

Styret gis fullmakt til å innhenter tilbud på levering og montering av nye vinduer og terrassedører inkludert økt veggisolering og panel.

Tilbudene skal senest fremlegges til neste årsmøte, sammen med forslag til finansiering.

Det stemmes således over følgende forslag:

Alt. 1

Styret gis fullmakt til å innhenter tilbud på levering og montering av nye vinduer og terrassedører. Tilbudene skal senest fremlegges til neste årsmøte, sammen med forslag til finansiering.

Alt. 2

Styret gis fullmakt til å innhenter tilbud på levering og montering av nye vinduer og terrassedører inkludert økt veggisolering og panel. Tilbudene skal senest fremlegges til neste årsmøte, sammen med forslag til finansiering.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Svein Haddeland Ullern alle 11

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Georgi Ivanov Ullern alle 9
Bjørnar Rød Ullern alle 9

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Haddeland Ullern alle 11
Erik Berentzen Ullern alle 19

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Børge Haga Ullern alle 13

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Carl Tønsberg Ullern alle 9
Inger-Lise Etholm Ullern alle 7

I valgkomiteen for Bjørnsletta Boligsameie
Dag Andersen
Hans-Jørgen Breder
Lars-Henrik Evjan (vara)



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 450346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Vedlikeholdsplan Bjørnsletta Boligssameie

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



2019	Uteområde, Beplantning	Plantet hekk mot Ullern Alle ved "Taxi-haugen".
2019	Uteområde, Gangvei	Lagt varmekabler i alle «hellinger» på gangveiene.
2019	Uteområde, Gangvei	Lagt kantstein langs fellesplenen på innsiden av gangveiene og lagt ny asfalt på alle gangveier
2018	Fasader	Maling av yttervegger/tak
2017	Fasader	Maling av yttervegger/tak
2017	Garasjer	Begge garasjeportene har blitt skiftet ut.
2017	Garasjer	Satt opp gelender i trappeavsatsen ned til garasjen ved UA19.
2017	Garasjer	Lagt opp til nytt spredingsanlegg for el billading i garasjene.
2017	Nøkler	Innføringen av nytt nøkkelbrikkesystem med bruk av brikker i stedet for nøkler på samtlige fellesdører.
2017	Tilstandsrapport	OPAK har utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen i sameiet. Konklusjonen er at den tekniske tilstanden var relativt god.
2016	Fasader	Fasadevask av alle yttervegger/tak i terrasser og startet maling av yttervegger (UA17-19).
2016	Garasjer	Sameiet har nå fått helt nye og moderne hovedsikringstavler i garasjene.
2016	Garasjer	Oppgradert med ny ledd-belysning i garasjeanleggene.
2016	Garasjer	Installert en sikringsmekanisme som gjør at ved strømbrydd åpnes porten automatisk og sikrer evakuering.
2016	Garasjer	Hengt opp selvreflekterende skilt for evakueringsveier.
2016	Luftkanaler	Gjennomført kanal rens av samtlige innvendige luftkanaler, både fra kjøkken og bad i alle leilighetene.
2016	Uteområde, Beplantning	Lagt duk med bark i skråningen ned mot parkeringsplassen ved UA17 og fylt bark rundt transformatoren og i blomsterbedet foran sportsboden ved UA17.
2016	Uteområde, Gangvei	Rekkverk montert langs deler av gangvei hvor det er «hellinger» på gangveiene.
2015	Parkeringsplass	Fjernet gammel hekk og planter furubusker på begge sider av parkeringsplassen.
2015	Sykkelparkering	Gamle søppelrom har blitt konvertert til sykkelparkering.
2015	Søppelkasser	Etablert nytt søppelanlegg ned i bakken ved innkjørsel / parkeringsplass.
2004	Oppganger	Lagt nye fliser og malt vegger i alle oppganger
2003	Fasader	utbedret råteskader
2003	Garasjer	Pusset opp med ny lysarmatur, malt vegger og merking av garasjeplasser
2002	Tak	Utskifting av tak UA 23.
2001	Oppganger	Lysarmatur i alle oppganger er skiftet ut.
2001	Tak	Utskifting av tak UA 5 (Kun UA 23 gjenstår).
1999	Fasader	Malt i henhold til vedlikeholdsplan.
1999	Fasader	Reparert råteskader.
1999	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1999	Oppganger	Oppgradering kabel-tv anlegg.
1999	Tak	Utskifting av tak UA 7-9.
1999	Uteområde, Beplantning	Plantet 3 trær mot Ullern Alle og 3 busker utenfor UA 23.
1999	Varmtvann	Varmtvannskolbe og stigeledning skiftet ut.
1998	Fasader	Utbedret skader på treverk og betong på endevegg UA 17.
1998	Tak	Lagt ny takpap UA 17-19
1996	Oppganger	Calling anlegg i alle oppganger er overhelt og svakheter har blitt utbedret.



1995	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1995	Tak	Rep av tak i UA 11-15.
1994	Oppganger	Alle oppganger malt.
1994	Tak	Takfolie hadde krympet i løpet av tørkesommeren så det oppstod vannlekkasje i nr 11. Skader ble utbedret og dekket av forsikring.
1994	Tak	Tak på UA 13 og 21 hadde lekkasje og ble reparert av Fjeldhammer Bruk.
1993	Oppganger	Calling anlegg i UA 17 ble skiftet ut.
1993	Oppganger	Stoppekraner i alle leiligheter er skiftet ut.
1993	Tak	Feil og mangler på takfolie er reparert (garanti mot Fjeldhammer Bruk).
1992	Oppganger	Alle oppganger har blitt vasket og bonet.
1992	Oppganger	Det har vært utført service på calling anlegg 3 ganger.
1991	Fasader	Fasader ble beiset/malt.
1991	Fasader	En sameier i UA7 har montert glassvinduer på terrasse vinterstid, vinduene vil bli fjernet dersom styret/sameiermøtet pålegger dette.
1991	Uteområde, Gangvei	Asfaltert fra gangvei mot trapp ned til garasje ved UA 19.
1991	Uteområde, Gangvei	Fjernet sandkasse og asfaltert ny stikkvei mellom gangveiene utenfor UA 21-23.
1990	Oppganger	Alle oppganger har blitt bonet.
1990	Tak	Fjeldhammer Brug har reparert takfolien på UA 5-9 og UA 11-15t (kostnad dekket av garanti)
1990	Uteområde	Telefonkiosk utenfor UA 5 har blitt fjernet.
1990	Uteområde, Beplantning	Beplantet 9 trær langs Ullern Alle.
1989	Fasader	Alle uterkraner har blitt skiftet.
1989	Oppganger	Reparert defekt calling anlegg.
1989	Oppganger	Bonet alle trappeppganger
1989	Oppganger	Malt alle inngangspartier utvendig og innvendig
1989	Tak	Fjeldhammer Brug har reparert takfolien som hadde krypet (kostnad dekket av garanti)
1989	Tilstandsrapport	OBOS har utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen i sameiet. Konklusjonen er at den tekniske tilstanden var relativt god., men takfolien krymper og kan forårsake fuktskader etterhvert.
1988	Fasader	Skiftet utelamper ved inngangsparti og garasjeporter.
1988	Garasjer	Nye lamper montert i garasje.
1987	Fasader	Beiset 2 strøk på alle "utsatte trevegger"
1987	Garasjer	Lagt varmekabler og nye heller i trapp opp fra garasje ved uA 19.
1987	Oppganger	Reparert defekt calling anlegg.
1987	Oppganger	Bonet alle trappeppganger
1987	Oppganger	Malt alle inngangspartier utvendig og innvendig
1986	Fasader	Beising av yttervegger.
1986	Uteområde, Gangvei	Montert bom på gagvei ved UA 5.
1986	Uteområder	Montert utelamper utenfor boder (5 stk)
1985	Fasader	Sameiere i UA21-23 har fått tillatelse til å flytte blomsterkassen 1.5 m.
1984	Garasjer	Installert garasjeporter.
1984	Garasjer	Kontakter for motorvarmere installert for de beboere som ønsket dette.
1984	Garasjer	Lagt varmekabler foran garasjeport under UA15.
1984	Uteområder	Satt opp teppebanke-stativ.



1983	Garasjer	3 ekstra garasjeplasser solgt til beboere (33.000,. Pr stk).
1983	Uteområde, Beplantning	Plantet hekk mot Ullern Alle.
1983	Uteområde, Beplantning	Lagt opp stikkontakt ogkjøpt inn juletrebelysning til juletre ved UA 15-17
1983	Uteområde, Gangvei	Montert bom på gangvei ved innkjørsel/parkeringsplass



BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE



VEDTEKTER BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

Innhold

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

Vedlegg fra side 8-11

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

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

§1 Innledning og formål

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

Formålet med dannelsen av sameiet er:

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

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



§2 Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§3 Råderett

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

Når en seksjon leies ut, må garasjeplassen stilles til disposisjon for leietaker.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjoner i sameiet.

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

§4 Rett til bruk

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

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

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

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

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

§5 Vedlikehold og bygningsmessige endringer

§5-1 Vedlikehold

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

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

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

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

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

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

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

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

§5-2 Bygningsmessige endringer

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

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

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres

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



- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget.
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsettingen må skje fagmessig.
- Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

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

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

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

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

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

§6 EL-billading/ladenett fellesgarasje

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

Seksjonseiers forbruk av strøm vil bli fakturert særskilt hvert kvartal.

§7 Husordensregler

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

Videoovervåking garasjeanlegg

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



§8 Felleskostnader

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

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

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

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

§9 Mislighold

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

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

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

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

§10 Årsmøtet

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

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

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

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og / eller nødvendige fellestiltak på eiendommen som skal hindre forringelse

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

av verdier eller til bruk for bestemte tiltak for standardheving av eiendommen. Avsetningen kan settes til en andel av sameiets overskudd, men begrenset oppad til 50 %.

§11 Stemmerett årsmøte – fullmakt

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

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

§12 Saker på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

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

§13 Møteledelse – protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder eller den årsmøtet måtte utpeke.

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

§14 Årsmøtets vedtak - flertallskrav

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

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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



- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medføre for den enkelte seksjonseier.

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

§15 Habilitet

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

§16 Styre og forretningsfører

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

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møtelederens stemme. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 - to ganger i året.

§17 Styrets og forretningsførers habilitet

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

§18 Regler for valgkomité

1. Valgkomiteen velges for ett år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.
2. Valgkomiteens oppgave er å utarbeide forslag til nytt styre og valgkomite i forkant av hvert årsmøte etter følgende retningslinjer:

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



- De som blir foreslått skal være engasjerte og godt kvalifiserte til oppgaven.
 - Det tilstrebes kjønnsmessig balanse.
 - Styret skal kunne samarbeide godt.
3. Ved forslag til nytt styre skal valgkomiteen ta hensyn både til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.
 4. Før forslaget utarbeides skal valgkomiteen:
 - Kontakte det eksisterende styret og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
 - Sende ut en generell henvendelse til alle eierne og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
 5. Alle sameierne kan sende inn forslag til valgkomiteen med forslag med hvem de gjerne ser som styremedlem, betinget at vedkommende selv ønsker det.
 6. Valgkomiteen anbefales å kontakte sittende styre (styreleder) og forhøre seg om hvilke andre personer de kan tenke seg å ha med i styret.
 7. Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre eieres eller sittende styres ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag ut fra kriteriene oppgitt i punkt 2. helt uavhengig av tilbakemeldinger.
 8. Ingen kan innstilles som kandidat til styret uten å ha blitt forespurt og har sagt seg villig til å påta seg vervet.
 9. Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den kan sendes ut sammen med sakspapirene til årsmøtet.
 10. Et medlem av valgkomiteen som selv stiller til et styreverv, skal fratruke i sitt verv i valgkomiteen i det han/hun kunngjør sitt kandidatur.

§19 Regnskap og revisjon

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

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

§20 Eierseksjonslovens anvendelse

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

Vedlagt 2 vedlegg

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

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

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

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

Endringer fra opprinnlig tinglysning 14/02/1983

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

Oslo Mars 2013

Erik Berentzen - Styreleder



forts. VEDLEGG 1 side 2

B E B O L I G R I N G

Oslo Bostadvesenhet

Oppdelingsplan av nr. 28 bnr. 1059 i Oslo i seksjoner.

1. KOSTNAD: 10000
 2. TILGJØRTE: 10000
 3. TILGJØRTE: 10000
 4. TILGJØRTE: 10000

- På eiendommen er under oppføring 4 boligblokker med 76 leiligheter. Innflytting er beregnet fra mars til juni 1983.
- Eiendommen bestøres hoved oppdelt i 76 eierseksjoner. Hver seksjon består av sin ideelle andel som svarer til sameiebrøken.
- Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasje plass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
- Fellesskiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.
- Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt garasje plass m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen er tillagt.

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

Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpspris eksklusiv omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. gjeldende lovverk. Inkludert for salgskostnader og skjattning fra til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

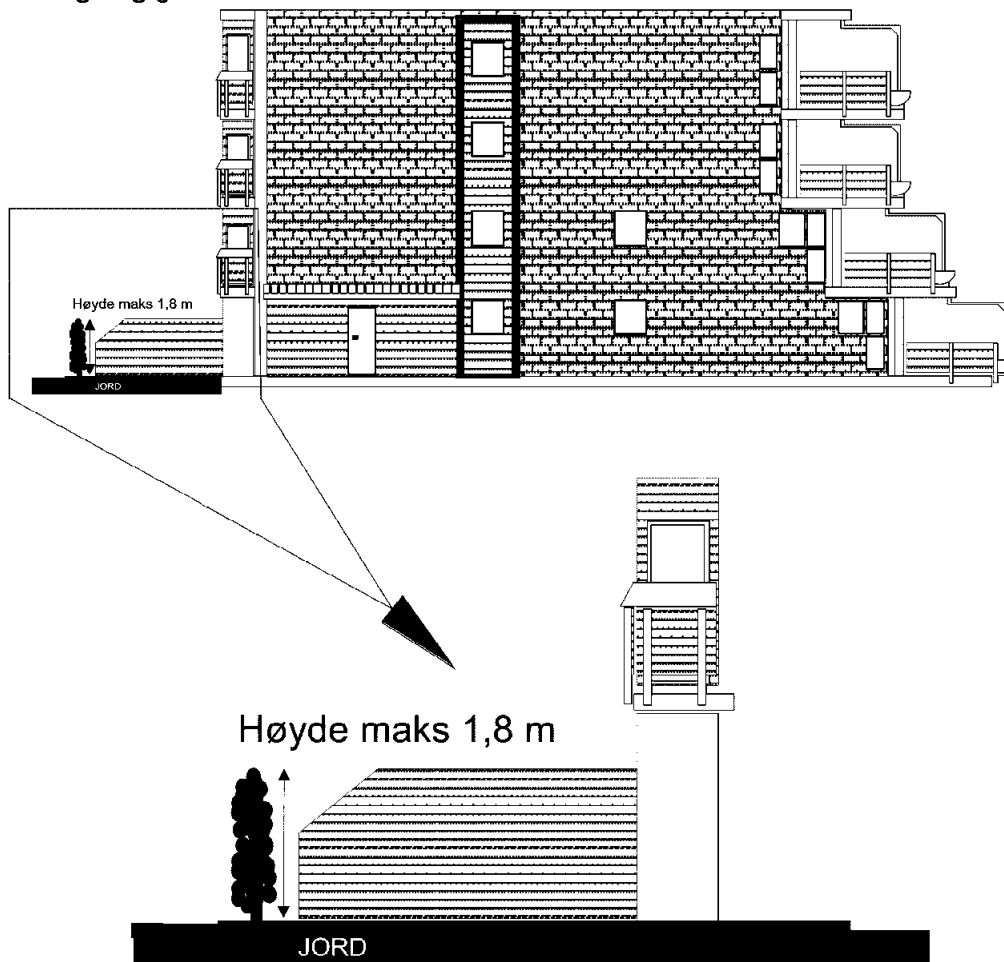
Seksjon nr.	Blokk	Etg.	Leil. areal	Antall beboere	Garasje plass	Stuebrøk
1	18	1	116	5	4 20	1/76
2	18	1	106	4	4 30	1/76
3	16	1	106	4	4 02	1/76
4	12	1	116	5	4 41	1/76
5	18	1	106	4	4 36	1/76
6	10	1	116	5	4 37	1/76
7	18	2	107	5	4 27	1/76
8	18	2	107	5	4 28	1/76
9	18	2	107	5	4 32	1/76
10	16	2	107	5	4 33	1/76
11	18	2	107	5	4 34	1/76
12	18	2	107	5	4 35	1/76
13	18	3	99	5	4 42	1/76
14	18	3	99	5	4 47	1/76
15	15	3	99	5	4 43	1/76
16	18	3	99	5	4 31	1/76

Handwritten note: Kostnader ved oppføring 76%

Handwritten notes:
 1. Kostnader ved oppføring 76%
 2. Kostnader ved oppføring 76% + 2% skatt
 3. Kostnader ved oppføring 76%

VEDLEGG 2

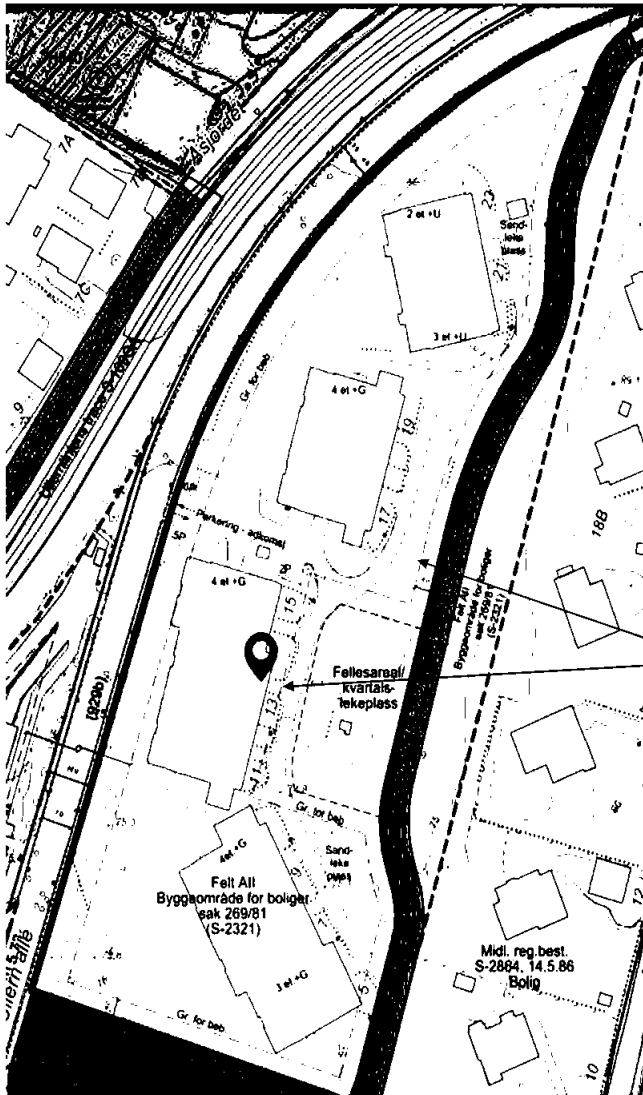
Måltegning §4



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

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

forts. VEDLEGG 2 side 2



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



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.09.1983.

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

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



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

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



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

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



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

HOUSE RULES

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

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

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

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



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

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

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

12. Rules of order for the Garage facilities

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



Bjørnsletta Boligsameie

Et bedre sted for deg å bo

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



7260 Bjørnsletta Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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