

Ordinært årsmøte 12.05.2026 - Innkalling

Til alle eiere i 4008 Sameiet Bentsegata 4

Innkalling til ordinært årsmøte 12.05.2026 kl. 18:00

Innkallingen med saksliste og alle tilhørende dokumenter er vedlagt denne e-posten. Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er nå endelig.

For at styret skal kunne gi deg best mulige svar på møtet, ber vi om at du sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål til sakene
- forslag til vedtak (kun til saker som allerede står på sakslisten)
- eventuelle nye kandidater til verv
- fullmakter, dersom du ikke kan møte selv

Jo tidligere vi mottar dette, jo bedre forberedt kan vi komme til møtet.

Med vennlig hilsen

Styret i 4008 Sameiet Bentsegata 4

Innkalling til Ordinært årsmøte

4008 Sameiet Bentsegata 4

D A T O

12. mai 2026 · kl. 18:00

H V O R

I hagen til styreleder, Morten Bostrøm, A-siden

Innkalling til ordinært årsmøte 12.05.2026 for 4008 Sameiet Bentsegata 4

Møtested: I hagen til styreleder, Morten Bostrøm, A-siden

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen

Styret i 4008 Sameiet Bentsegata 4

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5 A : Vedtektsendring - Korttidsutleie (ny § 3)

Sak 5 B : Vedtektsendring - Godkjenning av erververe og leietakere (ny § 8)

Sak 6 A: Ordensreglene - Støyregler

Sak 6 B: Ordensreglene - Ny seksjon: Parkering og sykkel

Sak 6 C: Ordensreglene - Ny seksjon: Korttidsutleie

Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Fullmaktsblankett følger vedlagt.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Morten Bostrøm velges som møteleder. En seksjonseier som er tilstede på årsmøte, signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekter.

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret, se vedlegg

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 162 640 (se egen note). Dette er under vårt anbefalte nivå på minst 4 måneders felleskostnader, kr 291 035. Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 933 105 mot budsjetterte inntekter på kr 933 045, som er kr 60 større enn budsjettert.

Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 643 306 mot budsjetterte kostnader på kr 576 338, som er kr 66 968 større enn budsjettert. Avviket skyldes større kostnader knyttet til rep. og vedlikehold enn først antatt da budsjettet ble satt.

Finanskostnader var i perioden kr 258 930 mot budsjetterte kostnader på kr 258 792, som er kr 138 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 45 132 mot budsjettert kr 97 915, som er kr 52 783 mindre enn budsjettert. Avviket skyldes det ikke har vært benyttet oppdaterte nedbetalingsplaner, da budsjettet ble satt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret har lagt frem forslag om styrehonorar for perioden 2025-2026, totalt kr 40 000. Styret foretar selv den interne fordelingen av honoraret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000

Sak 5 A : Vedtektsendring - Korttidsutleie (ny § 3)

Lagt frem av styret

Eierseksjonsloven setter en grense på 90 dager per kalenderår for korttidsutleie, men gjeldende vedtekter har ingen slik bestemmelse. En egen vedtektsbestemmelse synliggjør grensen og gir styret grunnlag for håndhevelse.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny § 3 i vedtektene om korttidsutleie, med det innhold som fremgår av vedlagt utkast til reviderte vedtekter. Som korttidsutleie regnes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn, og slik utleie tillates inntil 90 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd. Vesentlig brudd kan gi grunnlag for pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38.

Sak 5 B : Vedtektsendring - Godkjenning av erververe og leietakere (ny § 8)

Lagt frem av styret

Nåværende ordlyd om at godkjenning skal foreligge før avtale om salg eller utleie inngås, er i strid med eierseksjonsloven § 24. Loven krever ikke forhåndsgodkjenning som gyldighetsvilkår. Bestemmelsen rettes til en korrekt meldeplikt-modell.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at gjeldende § 6 om godkjenning av erververe og leietakere erstattes med ny § 8 i vedtektene, med det innhold som fremgår av vedlagt utkast. Erverv og utleie skal meldes styret, som kan nekte godkjenning innen én måned dersom saklig grunn foreligger, jf. eierseksjonsloven § 24. Eierskiftegebyr fastsettes av styret innenfor lovens øvre grense på 4G.II

Sak 6 A: Ordensreglene - Støyregler

Lagt frem av styret

Dagens regel om «unødig bråk etter kl. 23:00» er vag og vanskelig å håndheve. En klar klokkeslettgrense gir bedre veiledning for alle parter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at ordensreglenes støyregel erstattes med følgende: «Det skal være stille etter kl. 24:00.» I tillegg vedtas regler for støyende arbeid som angitt i vedlagt utkast: tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 17:00. Ikke tillatt på søndager eller helligdager.

Sak 6 B: Ordensreglene - Ny seksjon: Parkering og sykkel

Lagt frem av styret

Gjeldende ordensregler regulerer ikke parkering eller sykkelparkering. Dette er en vanlig kilde til konflikter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny seksjon i ordensreglene om parkering av kjøretøy og sykkelparkering, slik det fremgår av vedlagt utkast. Parkering skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for sameiets parkeringsareal. Sykler skal parkeres på anviste plasser og ikke plasseres i oppganger eller foran inngangsdører.

Sak 6 C: Ordensreglene - Ny seksjon: Korttidsutleie

Lagt frem av styret

Ordensreglene bør gjenspeile vedtektenes 90-dagersgrense slik at den er synlig for alle beboere.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny seksjon i ordensreglene om korttidsutleie, tilsvarende vedtektenes bestemmelse, slik det fremgår av vedlagt utkast. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 dager per kalenderår. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakers opphold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sak 7: Personvalg

Hele styret er på valg i år, slik at det skal velges :

1 styreleder

2 Styremedlemmer

1 Varamedlem

Alle medlemmer velges for 2 år.

Sittende medlemmer kan gjerne stille til gjenvalg.

Er det flere kandidater enn plasser i styret, vil de som får flest stemmer bli valgt.

Styret kan bestå av flere medlemmer enn det som fremgår av vedtektene, men det kan ikke være færre.

Ingen kandidater er meldt inn på forhånd. Kandidater kan gjerne melde seg til sittende styre eller direkte på møtet.

Kandidater til Styreleder (2 år)

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Kandidater til Varamedlem (2 år)

Fullmaktsblankett

Sameiet **xxx**

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på ordinært årsmøte i 2026 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Fullmaktsgiver

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift (signatur berettiget iht firmaattest for juridisk eier)

**Er eier av seksjonen juridisk (typisk et AS el.l)
må det fremlegges firmaattest som dokumenterer
signaturberettiget sammen med fullmakten.**

Sameiet Bentsegata 4
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Morten Bostrøm	2024-2026 (2 år)
Styremedlem:	Katherine Valle Elliott	2024-2026 (2 år)
Styremedlem:	Andreas Hofgaard Vaage	2024-2026 (2 år)
Varamedlem:	Øivind Mehl Landmark	2024-2026 (2 år)

SELSKAPSinFORMASJON

Sameiet Bentsegata 4 ble stiftet 23.11.1987 og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981 282 892.

Eiendommen har gårdsnummer 221, bruksnummer 36 i Oslo kommune.

Sameiet består av til sammen 15 boligseksjoner.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt to møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

Beskriv med egne ord – dette er kun eksempler på ting som kan omtales.

- Planlagt tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester: intensjonsavtale med takstmann om vedlikeholdsplan
- Annet som kan være av interesse: byggeplaner i tilstøtende bakgård (Hammergata 3). Saken er stilt i bero hos plan- og bygningsetaten, vi overvåker situasjonen

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 27. april 2026.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Bentsegata 4

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	873 105	862 044	873 045	873 311
Annen driftsinntekt	2	60 000	0	60 000	60 000
Sum driftsinntekter		933 105	862 044	933 045	933 311
Kostnader					
Lønnskostnad	3	45 640	45 640	45 640	46 000
Konsulenttjenester	4	69 056	56 652	60 000	60 000
Rep og vedlikehold	5	133 293	78 698	92 999	90 000
Forsikringer		102 687	76 914	85 000	102 652
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		180 941	167 454	174 000	174 000
Energi og fyring		6 376	10 964	14 000	14 000
Kabel-TV og telefoni		52 125	53 625	56 500	58 500
Driftskostnader	6	24 120	22 860	24 000	24 000
Andre driftskostnader	7	29 067	9 375	24 199	17 000
Sum driftskostnader		643 306	522 182	576 338	586 152
Driftsresultat før finansposter		289 799	339 862	356 707	347 159
Finansielle poster					
Finansinntekt		14 263	8 604	0	8 282
Finanskostnad		258 930	266 396	258 792	243 343
Sum finansposter		-244 667	-257 792	-258 792	-235 061
Årsresultat		45 132	82 071	97 915	112 098
Overført udekket tap	8	45 132	82 071	0	0
Sum disponering		45 132	82 071	0	0

Balanse 31.12.2025

Sameiet Bentsegata 4

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		115 113	37 594
Kundefordringer		10 948	23 713
Bankinnskudd, kasse o.l.		161 473	181 912
Sum omløpsmidler		287 534	243 220
SUM EIENDELER		287 534	243 220

Balanse 31.12.2025

Sameiet Bentsegata 4
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-3 168 879	-3 214 011
Sum egenkapital		-3 168 879	-3 214 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 331 519	3 401 079
Sum langsiktig gjeld		3 331 519	3 401 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 489	43 024
Annen kortsiktig gjeld	10	11 405	13 128
Sum kortsiktig gjeld		124 894	56 152
Sum gjeld		3 456 413	3 457 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 534	243 220

Sameiet Bentsegata 4

Morten Bostrom
Styrets leder

Katherine Valle Elliott
Styremedlem

Andreas Hofgaard Vaage
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 15 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.221.36 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	502 521	491 470	502 533	506 220
Stipulerte renter	263 460	314 530	258 792	243 342
Stipulerte avdrag	61 308	10 218	65 892	77 921
Vedlikeholdsfond	45 816	45 826	45 828	45 828
Sum felleskostnader	873 105	862 044	873 045	873 311

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	60 000	0	60 000	60 000
Sum andre driftsinntekter	60 000	0	60 000	60 000

Andre inntekter gjelder innkalling av kapital fra eierne til nytt callingsanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	6 000
Sum lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	46 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	56 070	53 502	56 000	56 000
Andre forvaltningstjenester	2 205	3 150	4 000	4 000
Annen fremmed tjeneste	10 781	0	0	0
Sum konsulenttjenester	69 056	56 652	60 000	60 000

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	96 045	25 471	60 000	55 000
Vedlikehold VVS	0	0	9 999	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	2 500	0	0
Vedlikehold brannsikring	34 504	20 728	13 000	13 000
Dugnadskostnader	2 744	0	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	30 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	133 293	78 698	92 999	90 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renholdstjenester	24 120	22 860	24 000	24 000
Sum driftskostnader	24 120	22 860	24 000	24 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	10 123	0	9 999	5 000
Søppeltømming/container	12 228	4 383	6 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	657	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 062	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	2 516	0	0
Lisenser/software	1 785	1 276	5 000	0
Generalforsamling/årsmøt	1 470	0	2 000	0
Annen kontorkostnad	313	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	2 000
Sum andre driftskostnader	29 067	9 375	24 199	17 000

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 214 011	-3 296 082
Tilført til/fra EK fra årets resultat	45 132	82 071
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 168 879	-3 214 011
Udekket tap 31.12	-3 168 879	-3 214 011
Sum egenkapital 31.12	-3 168 879	-3 214 011

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	83977179397
Opptaksår	2022
Rentesats	7,35
Beregnet innfridd	01.10.2045
Opprinnelig lånebeløp	3 371 952
Nedbetalt tidligere	-29 127
Nedbetalt i år	69 560
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	3 331 519
Saldo 5 år frem i tid	2 947 820
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	0
Sum pantegjeld lån	3 331 519

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	11 405	12 243
Andre påløpte kostnader	0	885
Sum annen kortsiktig gjeld	11 405	13 128

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	187 068	169 341
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	45 132	82 071
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-69 560	-64 344
B. Årets endring i arbeidskapital	-24 428	17 727
C. Arbeidskapital 31.12	162 640	187 068
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	287 534	243 220
- Kortsiktig gjeld	124 894	56 152
= Arbeidskapital 31.12	162 640	187 068

SAKSFORSLAG

Revisjon av vedtekter og ordensregler

Sameiet Bentsegate 4 – Ordinært årsmøte 2025

Følgende saksforslag fremmes for behandling. Forslagene er nummerert med V (vedtekter) og O (ordensregler). For hvert forslag følger forslagstekst som fremmes til votering og en kort begrunnelse.

Vedtektsendringer krever to tredjedels flertall, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Endringer i ordensreglene vedtas med alminnelig flertall.

Del 1 – Vedtektene

V-1 Korttidsutleie (ny § 3)

FORSLAG

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny § 3 i vedtektene om korttidsutleie, med det innhold som fremgår av vedlagt utkast til reviderte vedtekter. Som korttidsutleie regnes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn, og slik utleie tillates inntil 90 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd. Vesentlig brudd kan gi grunnlag for pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38.

BEGRUNNELSE

Eierseksjonsloven setter en grense på 90 dager per kalenderår for korttidsutleie, men gjeldende vedtekter har ingen slik bestemmelse. En egen vedtektsbestemmelse synliggjør grensen og gir styret grunnlag for håndhevelse.

Flertallskrav: To tredjedels flertall

V-2 Godkjenning av erververe og leietakere (ny § 8)

FORSLAG

Årsmøtet vedtar at gjeldende § 6 om godkjenning av erververe og leietakere erstattes med ny § 8 i vedtektene, med det innhold som fremgår av vedlagt utkast. Erverv og utleie skal meldes styret, som kan nekte godkjenning innen

*én måned dersom saklig grunn foreligger, jf. eierseksjonsloven § 24.
Eierskiftegebyr fastsettes av styret innenfor lovens øvre grense på 4G.*

BEGRUNNELSE

Nåværende ordlyd om at godkjenning skal foreligge før avtale om salg eller utleie inngås, er i strid med eierseksjonsloven § 24. Loven krever ikke forhåndsgodkjenning som gyldighetsvilkår. Bestemmelsen rettes til en korrekt meldeplikt-modell.

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Del 2 – Ordensreglene

O-1 Støyregler

FORSLAG

Årsmøtet vedtar at ordensreglenes støyregel erstattes med følgende: «Det skal være stille etter kl. 24:00.» I tillegg vedtas regler for støyende arbeid som angitt i vedlagt utkast: tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 17:00. Ikke tillatt på søndager eller helligdager.

BEGRUNNELSE

Dagens regel om «unødig bråk etter kl. 23:00» er vag og vanskelig å håndheve. En klar klokkeslettgrense gir bedre veiledning for alle parter.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

O-2 Ny seksjon: Parkering og sykkel

FORSLAG

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny seksjon i ordensreglene om parkering av kjøretøy og sykkelparkering, slik det fremgår av vedlagt utkast. Parkering skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for sameiets parkeringsareal. Sykler skal parkeres på anviste plasser og ikke plasseres i oppganger eller foran inngangsdører.

BEGRUNNELSE

Gjeldende ordensregler regulerer ikke parkering eller sykkelparkering. Dette er en vanlig kilde til konflikter.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

O-3 Ny seksjon: Korttidsutleie

FORSLAG

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny seksjon i ordensreglene om korttidsutleie, tilsvarende vedtektenes bestemmelse, slik det fremgår av vedlagt utkast. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 dager per kalenderår. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakers opphold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

BEGRUNNELSE

Ordensreglene bør gjenspeile vedtektenes 90-dagersgrense slik at den er synlig for alle beboere.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

4008 Sameiet Bentsegata 4

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 12.05.2026

Sted: I hagen til styreleder, Morten Bostrøm, A-siden

9 av 15 mulige stemmegivere var representert.

9 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Fullmaktsblankett følger vedlagt.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Morten Bostrøm velges som møteleder. En seksjonseier som er tilstede på årsmøte, signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekter.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret, se vedlegg

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 162 640 (se egen note). Dette er under vårt anbefalte nivå på minst 4 måneders felleskostnader, kr 291 035. Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 933 105 mot budsjetterte inntekter på kr 933 045, som er kr 60 større enn budsjettert.

Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 643 306 mot budsjetterte kostnader på kr 576 338, som er kr 66 968 større enn budsjettert. Avviket skyldes større kostnader knyttet til rep. og vedlikehold enn først antatt da budsjettet ble satt.

Finanskostnader var i perioden kr 258 930 mot budsjetterte kostnader på kr 258 792, som er kr 138 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 45 132 mot budsjettert kr 97 915, som er kr 52 783 mindre enn budsjettert. Avviket skyldes det ikke har vært benyttet oppdaterte nedbetalingsplaner, da budsjettet ble satt.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret har lagt frem forslag om styrehonorar for perioden 2025-2026, totalt kr 40 000. Styret foretar selv den interne fordelingen av honoraret.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5 A : Vedtektsendring - Korttidsutleie (ny § 3)

Lagt frem av styret

Eierseksjonsloven setter en grense på 90 dager per kalenderår for korttidsutleie, men gjeldende vedtekter har ingen slik bestemmelse. En egen vedtektsbestemmelse synliggjør grensen og gir styret grunnlag for håndhevelse.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny § 3 i vedtektene om korttidsutleie, med det innhold som fremgår av vedlagt utkast til reviderte vedtekter. Som korttidsutleie regnes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn, og slik utleie tillates inntil 90 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd. Vesentlig brudd kan gi grunnlag for pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38.

Mot: 0 stemmer

Sak 5 B : Vedtektsendring - Godkjenning av erververe og leietakere (ny § 8)

Lagt frem av styret

Nåværende ordlyd om at godkjenning skal foreligge før avtale om salg eller utleie inngås, er i strid med eierseksjonsloven § 24. Loven krever ikke forhåndsgodkjenning som gyldighetsvilkår. Bestemmelsen rettes til en korrekt meldeplikt-modell.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar at gjeldende § 6 om godkjenning av erververe og leietakere erstattes med ny § 8 i vedtektene, med det innhold som fremgår av vedlagt utkast. Erverv og utleie skal meldes styret, som kan nekte godkjenning innen én måned dersom saklig grunn foreligger, jf. eierseksjonsloven § 24. Eierskiftegebyr fastsettes av styret innenfor lovens øvre grense på 4G.ll

Mot: 0 stemmer

Sak 6 A: Ordensreglene - Støyregler

Lagt frem av styret

Dagens regel om «unødig bråk etter kl. 23:00» er vag og vanskelig å håndheve. En klar klokkeslettgrense gir bedre veiledning for alle parter.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar at ordensreglenes støyregel erstattes med følgende: «Det skal være stille etter kl. 23:00.» I tillegg vedtas regler for støyende arbeid som angitt i vedlagt utkast: tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 17:00. Ikke tillatt på søndager eller helligdager.

Mot: 0 stemmer

Sak 6 B: Ordensreglene - Ny seksjon: Parkering og sykkel

Lagt frem av styret

Gjeldende ordensregler regulerer ikke parkering eller sykkelparkering. Dette er en vanlig kilde til konflikter.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny seksjon i ordensreglene om parkering av kjøretøy og sykkelparkering, slik det fremgår av vedlagt utkast. Parkering skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for sameiets parkeringsareal. Sykler skal parkeres på anviste plasser og ikke plasseres i oppganger eller foran inngangsdører.

Mot: 0 stemmer

Sak 6 C: Ordensreglene - Ny seksjon: Korttidsutleie

Lagt frem av styret

Ordensreglene bør gjenspeile vedtektenes 90-dagersgrense slik at den er synlig for alle beboere.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar at det inntas en ny seksjon i ordensreglene om korttidsutleie, tilsvarende vedtektenes bestemmelse, slik det fremgår av vedlagt utkast. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 dager per kalenderår. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakers opphold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Personvalg

Hele styret er på valg i år, slik at det skal velges :

1 styreleder

2 Styremedlemmer

1 Varamedlem

Alle medlemmer velges for 2 år.

Sittende medlemmer kan gjerne stille til gjenvalg.

Er det flere kandidater enn plasser i styret, vil de som får flest stemmer bli valgt.

Styret kan bestå av flere medlemmer enn det som fremgår av vedtektene, men det kan ikke være færre.

Ingen kandidater er meldt inn på forhånd. Kandidater kan gjerne melde seg til sittende styre eller direkte på møtet.

Styreleder (2 år)

Knut Sæter

Enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Andreas Hofgaard Vaage

1. valg - enstemmig valgt

Marianne Malmåsen

2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (2 år)

Vigdis Benjaminsen

Enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 12.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bostrøm, Morten	2026-05-12	Vaage, Andreas Hofgaard	2026-05-12

Identifikasjon	Identifikasjon
 Bostrøm, Morten	 Vaage, Andreas Hofgaard

Navn	Dato	Navn	Dato
Malmåsen, Marianne Ek	2026-05-12	Sæter, Knut Nikolai	2026-05-12

Identifikasjon	Identifikasjon
 Malmåsen, Marianne Ek	 Sæter, Knut Nikolai