



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 271 652  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 9  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		740 953	551 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>740 953</b>	<b>551 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 991	
Annen driftskostnad		403 245	215 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>445 236</b>	<b>215 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>295 717</b>	<b>336 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 119	606
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 119</b>	<b>606</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 119</b>	<b>606</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		298 836	336 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		56 711	36 420
Sum fordringer		61 711	36 420
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 616	438 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 616	438 185
Sum omløpsmidler		771 327	474 605
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 327</b>	<b>474 605</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		764 807	465 971
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>764 807</b>	<b>465 971</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>764 807</b>	<b>465 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 666	1 286
Skyldige offentlige avgifter		14	
Annen kortsiktig gjeld		4 839	7 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 520</b>	<b>8 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 520</b>	<b>8 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>771 327</b>	<b>474 605</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370725

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 271 652  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 9  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 926 271 652  
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		740 953	551 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>740 953</b>	<b>551 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 991	
Annen driftskostnad		403 245	215 393
<b>Sum kostnader</b>		<b>445 236</b>	<b>215 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>295 717</b>	<b>336 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 119	606
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 119</b>	<b>606</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 119</b>	<b>606</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		298 836	336 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>



Organisasjonsnr: 926 271 652  
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		56 711	36 420
Sum fordringer		61 711	36 420
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 616	438 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 616	438 185
Sum omløpsmidler		771 327	474 605
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 327</b>	<b>474 605</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital		764 807	465 971
Sum opptjent egenkapital		764 807	465 971



Sum egenkapital	764 807	465 971
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 666	1 286
Skyldige offentlige avgifter	14	
Annen kortsiktig gjeld	4 839	7 348
Sum kortsiktig gjeld	6 520	8 634
Sum gjeld	6 520	8 634
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>771 327</b>	<b>474 605</b>



Organisasjonsnr: 926 271 652  
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1978

Sameiet Bjørnstad Bk 9



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Sarpsborg roklubb.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport
8. Sak 2- Valg av planketype for port -innkledning
9. Sak 3- Vedtektsendring §3-1 Carport
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørnstad Bk 9



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Ena Becirovic foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på årsmøte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

**Vedlegg**  
1. Innkaling.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000 i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 36 000.



Sak 7

## Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport

Forslag fremmet av:

Erlend Nordbak

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Som beboere i Bjørnstadslea ønsker vi å bringe frem et forslag som tar for seg behovene og forholdene spesifikt for endeseksjonene i vårt sameie.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er i utgangspunktet at forslaget ikke vedtas grunnet for stor risiko og usikkerhet knyttet til en slik endring. Grunnlaget for dette er tredelt:

1. Støy: Byggteknisk er BK9 ikke konstruert for å ha garasjeporter. Det er ulike terskelverdier for støy hva gjelder carport og garasje. Våre hus er konstruert for carporter, som har en betydelig lavere terskelverdi for støy enn garasjeporter. Utbygger sier med sikkerhet at ved innsetting av garasjeport så vil disse terskelverdiene bli oversteget. Dette gjør det problematisk å sette inn garasjeport, både ift. naboseksjoner men også for egen seksjon som da ikke vil tilfredsstille støykravene. Et annet punkt som kan by på problemer for endeseksjonene, selv om de ikke deler vegg med naboseksjoner, er at de vil overgå terskelverdiene for støy for sin egen bolig som er i mot byggteknisk standard. Ved senere eierskifte kan det være at ny eier ikke er fornøyd med støynivået, og ved en sak på dette vil sameiet kunne stå ansvarlig da det er de som eier og er ansvarlige for bygningsmassen, og dermed måtte ta kostnaden for utbedring av dette.

2. Brannvern: Ved bygging av garasjer som deler vegg med hus er det etter byggteknisk forskrift krav om et gasstett sjikt. Dette for å forhindre at gasser fra en eventuell brann i garasjen sprer seg inn til husene. Våre carporter er ikke bygget med dette da det ikke er prosjektert for garasjer i byggeplanene. Det er derfor brannvernmessige utfordringer med å sette inn garasjeport. Hvis man skulle gjort dette vil det også være behov for å sette inn et slikt gasstett sjikt. Da vil panel måtte tas ned for å implementere dette. For hus som deler vegg med andre seksjonseiere i sin carport vil man også måtte utbedre veggen til andre seksjonseiere.

3. Mulig vedtektsstridig å tillate muligheten for garasjeport kun for enkelte seksjonseiere: eksjonseiere, jf. punkt 9-1.2 i vedtektene hvor det står "Årsmøtet kan ikke fatte beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning." Om det tillates garasjeport kun for endeseksjoner kan det falle inn under dette punktet da garasjeport vil være et økonomisk løft som kun blir mulig for enkelte seksjonseiere, og ikke alle.

a)

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

- For Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport
- Mot Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport



b)

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

1. Endre vedtektenes 3-1 punkt n, innbygging av garasje.
2. Beholde dagens vedtekter.

#### Vedlegg

2. Forslag 1.pdf

Sak 8

## Sak 2- Valg av planketype for port -innkledning

Forslag fremmet av:

Elend Nordbak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg sak 2 for beskrivelse.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet nøytrale til forlaget. Styret er åpne for en endring av vedtektene hva gjelder utformingen på innbygging av carport, men ønsker at det tas endelig stilling til dette punktet på årsmøtet. Det foreligger et eksisterende punkt for dette i gjeldende vedtekter som har blitt godkjent i forbindelse med tidligere arrangert beboermøte og ekstraordinært årsmøte i 2023. Per nå foreligger det tre ulike varianter av innbygd carport i sameiet hvorav kun en er etter de gjeldende vedtektene. Styret ønsker derfor å fremheve ovenfor seksjonseierne at det er viktig at man forholder seg til eksisterende vedtekter når man gjør endringer på sin seksjon, og hvis man ønsker å gjøre endringer utenom dette så er det søknadspiktig i forkant. Det kan ikke bli slik at man gjør endringer på seksjonen som ikke er etter vedtektene, for så at man forventer at dette blir stemt inn på årsmøter senere.

#### Forslag til vedtak 1

Bred og smale planketyper kan brukes. De som ser estetisk riktig ut i forhold til bolig

#### Forslag til vedtak 2

Kun brede planker kan brukes

#### Forslag til vedtak 3

Beholde dagens vedtekter

#### Vedlegg

3. Forslag 2.pdf



Sak 9

## Sak 3- Vedtektsendring §3-1 Carport

Forslag fremmet av:

Ida Kongsbakk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg sak 3 for beskrivelse av sak.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet nøytrale til forlaget. Styret er åpne for en endring av vedtektene hva gjelder utformingen på innbygging av carport, men ønsker at det tas endelig stilling til dette punktet på årsmøtet. Det foreligger et eksisterende punkt for dette i gjeldende vedtekter som har blitt godkjent i forbindelse med tidligere arrangert beboermøte og ekstraordinært årsmøte i 2023. Per nå foreligger det tre ulike varianter av innbygd carport i sameiet hvorav kun en er etter de gjeldende vedtektene. Styret ønsker derfor å fremheve ovenfor seksjonseierne at det er viktig at man forholder seg til eksisterende vedtekter når man gjør endringer på sin seksjon, og hvis man ønsker å gjøre endringer utenom dette så er det søknadspliktig i forkant. Det kan ikke bli slik at man gjør endringer på seksjonen som ikke er etter vedtektene, for så at man forventer at dette blir stemt inn på årsmøter senere.

### Forslag til vedtak 1

Tilføyning til §3-1 n; Innbygging av carport: for endeseksjoner er det tillatt å kle inn langsiden av carport og terrasse. Det skal benyttes liggende panel likt eksisterende grå panel, smalt panel likt fargekart på huset, alternativt forlenge spiler stående fra gjerde på veranda i 2 etg. ned til grunnflate i samme farge som eksisterende gjerde.

### Forslag til vedtak 2

Beholde dagens vedtekter.

### Vedlegg

4. Forslag 3- vedtektsendringer Ida Kongsbakk.pdf

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Velges på årsmøte

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ena Becirovic,	på valg i 2025	Bjørnstadsletta 51
Styremedlem	Hans Jonas Klefbeck,	på valg i 2025	Bjørnstadsletta 39
Styremedlem	Ida Katrine Kongsbakk,	på valg i år	Bjørnstadsletta 43
Varamedlem	Espen Skaar Bekkhus,	på valg i år	Bjørnstadsletta 71

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad Bk 9

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Bjørnstad Bk 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926271652, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:

2047      276

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

Sameiet Bjørnstad Bk 9 har hatt 1 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt fem styremøter.

I løpet av fjoråret ble alle seksjoner i sameiet ferdigstilt og samtlige seksjonseiere flyttet inn. I etterkant av dette har derfor fellesarealene på området blitt overført fra utbygger Obos Block Watne til sameiet selv. Det har vært en overtakelsesbefaring mellom partene i forbindelse med dette, og det er laget en avtale på mangler som skal utbedres på egnet tidspunkt.

Mye av arbeidet for styret siden forrige årsmøte har omhandlet endring av vedtektene. Det har blitt arrangert et beboermøte i etterkant av det ordinære årsmøtet i 2023 hvor seksjonseierene hadde mulighet til å komme med innspill på hva de ønsket av endringer i vedtektene. Styret har også vært i kontakt med Sarpsborg kommune for å finne ut av om noen av forslagene til endring ville være søknadspliktige til kommunen før de eventuelt ble inkludert i vedtektsendringene. Ut fra dette arbeidet utarbeidet styret et forslag til vedtektsendringer som ble vedtatt på et ekstraordinært årsmøte like før sommeren 2023. I etterkant at dette kom det inn ønske fra enkelte seksjonseiere om ytterligere endringer av vedtektene med krav om nytt ekstraordinært årsmøte. Dette ble avholdt i desember 2023, men uten at noen forslag fikk det nødvendige flertallet for at en endring skulle skje. Vedtektene ble derfor beholdt slik de var fra tidligere.

Til tross for at styret har brukt mye tid på arbeid med vedtektene i året som var, har de også hatt en gjennomgang av sameiets økonomi og felleskostnadene. Det er enighet om at sameiet fremdeles er ungt og at vi har lite erfaring med hva de reelle kostnadene for sameiet vil være over tid. Det er derfor ønskelig å bruke minst 1-2 år etter at vi nå har overtatt sameiet for å samle erfaringer før man gjør store endringer på felleskostnadene. Det er imidlertid besluttet å gjøre en liten justering av felleskostnadene fordi man ser at sameiet går i pluss foreløpig. Eventuell videre reduksjon vil bedre kunne vurderes når man har samlet mer erfaringer rundt sameiets økonomi og kostnader, samt laget en plan for hvordan vedlikehold skal utføres og betales for. Det er uansett ønskelig at sameiet opparbeider seg en buffer tilfelle uforutsette kostnader.

Det har også vært utskiftninger i styret siden forrige ordinære årsmøte. Begge styremedlemmer som ble valgt inn ved det ordinære årsmøtet har fratrudd sine verv, i tillegg til at styreleder har gått av. Det har blitt valgt inn ny styreleder og et nytt styremedlem, i tillegg til at varamedlem har trådt inn som et fullverdig styremedlem inntil nytt ordinært årsmøte i 2024 avholdes.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innflytting i seksjon 1-5.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak dyrere forsikringspremie og abonnement med Telia grunnet de nyinnflyttede seksjonene (1-5) også skal ha denne avtalen.

### Resultat

Årets resultat 298 836 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 764 807.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 til mindre vedlikehold.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnstad Bk 9.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en reduksjon på 13% av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk 9

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk 9 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Innkaling.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 04. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET BJØRNSTAD BK 9**  
**ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	715 953	496 653	596 000	691 000
Andre inntekter	3	25 000	55 000	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>740 953</b>	<b>551 653</b>	<b>621 000</b>	<b>716 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 291	0	-5 500	-5 200
Styrehonorar	5	-35 700	0	-39 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-7 250	-7 300	-7 500
Forretningsførerhonorar		-66 085	-48 785	-50 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-2 063	-9 556	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold		0	-4 543	-26 000	-10 000
Forsikringer		-99 506	-54 289	-54 000	-133 000
Energi/fyring		-10 017	-8 733	-5 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 313	-79 661	-90 000	-136 500
Andre driftskostnader	8	-98 512	-2 577	-2 200	-107 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-445 236</b>	<b>-215 393</b>	<b>-286 000</b>	<b>-519 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>295 717</b>	<b>336 260</b>	<b>335 000</b>	<b>196 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	3 119	606	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 119</b>	<b>606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>298 836</b>	<b>336 866</b>	<b>335 000</b>	<b>196 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		298 836	336 866		



**SAMEIET BJØRNSTAD BK 9**  
**ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 436	2 426
Kundefordringer		5 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 275	33 994
Driftskonto OBOS-banken		709 616	438 185
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>771 327</b>	<b>474 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 327</b>	<b>474 605</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		764 807	465 971
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>764 807</b>	<b>465 971</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 737	7 348
Leverandørgjeld		1 666	1 286
Skyldige offentlige avgifter	10	14	0
Annen kortsiktig gjeld	11	102	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 520</b>	<b>8 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>771 327</b>	<b>474 605</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 28.02.2024  
Styret i Sameiet Bjørnstad BK 9

Ena Becirovic /s/

Hans Jonas Klefbeck /s/

Ida Katrine Kongsbakk /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	607 056
Mediakostnader	108 897
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>715 953</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital til sameiet	25 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Påløpte feriepenger	-102
Arbeidsgiveravgift	-5 189
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 291</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 700.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 063</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 065
Snørydding	-90 875
Andre fremmede tjenester	-729
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 685
Velferdskostnader	-2 138
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 512</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 119
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 119</b>

**NOTE: 10****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-14</b>



11

Sameiet Bjørnstad Bk 9

**NOTE: 11**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Godtgjørelse styremøte

-102

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-102**



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7776429.. 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](mailto: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.



## Nye forslag til vedtektsendring:

Dette skal inn under: n. Innbygging av carport

Som et tillegg

Forlag nr1

## Garasjeport

Som beboere i Bjørnstadsletta ønsker vi å bringe frem et tilpasset forslag som tar for seg behovene og forholdene spesifikt for endeseksjonene i vårt sameie. Vi ser på muligheten for å installere garasjeporter i carportene tilknyttet endeseksjonene som en nødvendig tilpasning, spesielt med tanke på nærheten til lekeplasser.

Lekeplasser er vitale for barnas utvikling og glede, men med den høye aktiviteten som følger med, øker behovet for å skjerme våre biler og eiendeler fra ballspill, lek og generell trafikk. Dette gjør det ikke bare naturlig men også nødvendig å vurdere installasjon av garasjeporter for å øke sikkerheten og beskyttelsen for våre eiendeler.

I lys av dette foreslår vi en ny avstemning med fokus på følgende hovedpunkt:

1. Tillatelse for beboere i endeseksjonene til å installere garasjeporter som en måte å skjerme mot direkte påvirkning fra aktivitetene på lekeplassene.
2. Ingen beboere får installere garasjeport.

Ytterligere argumenter for forslaget inkluderer:

- **Forbedret Miljø for Alle:** Ved å tillate installasjon av garasjeporter, bidrar vi til et tryggere og mer estetisk tiltalende miljø rundt lekeplassene. Dette skaper en bedre balanse mellom lekeområder og boligområder, til fordel for alle beboere.

Vi håper at styret vil vurdere dette tilpassede forslaget og arrangere en ny avstemning som tar hensyn til de unike forholdene og behovene til endeseksjonene. Vi tror at dette forslaget vil tjene til å forbedre livskvaliteten for alle beboere, samtidig som det respekterer og beskytter fellesskapets interesser.



Forlag nr2

#### **Valg av Planketyper for Carport-Innkledning: To Alternativer til Avstemning**

Etter nøye vurdering og diskusjoner innad sameiet, har det blitt tydelig at det eksisterer et ønske om å ha fleksibilitet i valg av planke typer for innkledningen. Dette skyldes hovedsakelig de estetiske forskjellene mellom de to boligtypene i sameiet, og hvordan ulike planke typer kan komplementere disse på best mulig måte.

1. Brede og smale planke typer kan brukes. De som ser estetisk riktig ut i forhold til bolig.
2. Kun brede planker kan brukes

Se vedlagt bilde til garasjeport for en illustrasjon.



## Endring vedtekter § 3-1 bokstav n

n. Innbygging av carport: For endeseksjoner er det tillatt å kle inn langsida av carport og terrasse. Det skal benyttes liggende panel likt eksisterende grå panel, smalt panel likt fargekart på huset, alternativt forlengte spiler stående fra gjerde på veranda i 2.etg ned til grunnflate i samme farge som eksisterende gjerde. Se vedlegg 1 og 2.

Dør i innkledd felt kan settes inn etter ønske. Dør skal da være i samme utførelse som kledning eller hvit dør. Det tillates også å kle inn/igjen den smale passasjen mellom carport og terrasse på bakkeplan i hustype KOLLEN. Kledning skal være i samme materialer som huset for øvrig. Det tillates å sette inn dør eller port.

### Begrunnelse:

Grunnen er at på hustype DALEN ser den smale panelen estetisk mer helhetlig og pent ut, mens for hustype KOLLEN vil muligens den brede typen, eller en kombinasjon slik at langsiden blir identisk som motsatt langsida. På beboermøtet ble det oppfattet at ikke alle nødvendigvis MÅ ha like løsninger på alle tiltak, og derfor ønsker vi denne endringen. **Vi ønsker valgfrihet mellom materialene som allerede er benyttet på husene.**

Det var også ønske fra flere med hustype KOLLEN å tette igjen den smale gangen nevnt i forslaget.

Bilder til vedlegg



*Tegning viser alternativ med leiter*





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 1978 Selskapsnavn: Sameiet Bjørnstad Bk 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

25 av 26

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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