



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922019401

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 349 214	2 864 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 349 214</b>	<b>2 864 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		135 345	87 855
Annen driftskostnad		2 280 941	2 171 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 416 286</b>	<b>2 259 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 072</b>	<b>605 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 803	24 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 803</b>	<b>24 891</b>
Annen finanskostnad		350	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 453</b>	<b>24 891</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 619	630 641
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 049	41 275
Andre fordringer		187 752	163 227
Sum fordringer		207 801	204 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 380	686 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 380	686 932
Sum omløpsmidler		818 181	891 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 181</b>	<b>891 434</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		730 476	778 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>730 476</b>	<b>778 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>730 476</b>	<b>778 095</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		49 354	91 105
Annen kortsiktig gjeld		38 350	22 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 704</b>	<b>113 339</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 704</b>	<b>113 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 181</b>	<b>891 434</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342282

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 019 401  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BISPELUA 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.03.2025



Organisasjonsnr: 922 019 401  
SAMEIET BISPELUA 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 349 214	2 864 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 349 214</b>	<b>2 864 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		135 345	87 855
Annen driftskostnad		2 280 941	2 171 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 416 286</b>	<b>2 259 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 072</b>	<b>605 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 803	24 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 803</b>	<b>24 891</b>
Annen finanskostnad		350	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 453</b>	<b>24 891</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 619	630 641
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>



Organisasjonsnr: 922 019 401  
SAMEIET BISPELUA 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 049	41 275
Andre fordringer		187 752	163 227
Sum fordringer		207 801	204 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		610 380	686 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		610 380	686 932
Sum omløpsmidler		818 181	891 434
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 181</b>	<b>891 434</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 egenkapital		730 476	778 095
Sum opptjent egenkapital		730 476	778 095



Sum egenkapital	730 476	778 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	49 354	91 105
Annen kortsiktig gjeld	38 350	22 234
Sum kortsiktig gjeld	87 704	113 339
Sum gjeld	87 704	113 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	818 181	891 434



Organisasjonsnr: 922 019 401  
SAMEIET BISPÉLUA 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7876

SAMEIET BISPELUA 1



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BISPELUA 1

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:

18. mars 2025 kl. 17:30, Kantarellen Legesenter.

### 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. Utføre nødvendig vedlikehold
8. Skifte av revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BISPELUA 1



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå i OEF som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000. Tilsvarende 1G i folketrygden .

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 125.000



Sak 7

## Utføre nødvendig vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som tidligere kommunisert av styret vil det bli nødvendig utføre maling av fasaden i sameiet. Dette er et omfattende arbeid og styret har hatt en aktiv anbudsprosess og har innhentet tre tilbud som ligger vedlagt.

Hvilken tilbud sameiet velger vil ha vesentlig betydning for økonomien. Da tilbudene varierer fra MNOK 1-3,8. Det som differensierer de ulike tilbudene er omfanget av arbeidet som er vurdert som nødvendig.

Siden det er såpass stort sprik mellom de ulike tilbudene mottatt vurderer styret at dette bør følges av styret valgt på årsmøte. Det inviteres derfor til en diskusjon hvor gjennomføring mtp valg av leverandør og finansiering diskuteres.

Alternativene til finansiering for sameiet er låneopptak, kapitalinnkalling (innbetalinger fra seksjonseierne) og bruk av vedlikeholdsfond.

Sameiet har per 01.mars kr. 220.434 på vedlikeholdsfond. Skal pengene benyttes krever det vedtak fra årsmøte.

Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i tilbudene og vurdere hvordan dette skal finansieres.

### Forslag til vedtak

Styret valgt på årsmøte får fullmakt til valg av leverandør og finansiering etter diskusjon på årsmøte.

### Vedlegg

2. Malermester Brodahl.pdf

3. Malermester Jens Petter Lunde AS.pdf

4. Malermester K. Langmo AS.pdf

Sak 8

## Skifte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av å holde kostnadene lave. Det er derfor innhentet tilbud fra ny revisor: Alpha Revisjon.

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo. Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram.



Ny pris er kr. 8.375 ink mva.

## Forslag til vedtak

Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon fra 2026.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Vedtektene i sameiet krever at det er 2-5 styremedlemmer. Det er tre styremedlemmer som enten trekker seg eller ikke stiller til gjenvalg.

Det er derfor nødvendig rekruttere nye medlemmer på årsmøte.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Björn Edvard Jesper Trolin

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helle Stener  
Pålitelig, tilgjengelig og ønsker det beste for alle i sameiet.
- Kandidat velges i møtet .

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helle Stener  
Pålitelig, tilgjengelig og ønsker det beste for alle i sameiet.



## Årsrapport for 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Björn Edvard Jesper  
Styremedlem Lise Marie Sundsbø  
Styremedlem Steffen Aas  
Styremedlem Stian Brynhildsen  
Styremedlem Markus Tveito Taxerås  
Varamedlem Zuzanna Puzianowska  
Varamedlem Raza Hassan Zafar-Sial

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bispielua1@styrerommet.no](mailto:bispielua1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bispielua 1.

Sameiet Bispielua 1 består av 39 seksjoner.

Sameiet Bispielua 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922 019 401, og ligger i Oslo kommune.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BISPELUA 1.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Styrets arbeid

I 2024 har styret i hovedsak arbeidet med drift, løpende vedlikehold og kommunikasjon overfor beboerne. Vi har reforhandlet og inngått nye avtaler. Dette inkluderer en ny og mer omfattende vaktmesteravtale, som skal sikre kvalitet på løpende drift og vedlikehold, samt en rammeavtale for både ventilasjonssystemer og brannsikring.

Vårt samarbeid med Mortensrud Vel har hatt høy prioritet, og vi er nå i sluttforhandlinger om Jordstjerneveien, inkludert kostnadsfordeling for vedlikehold.

Videre har styret gjennomført befaringer med flere entreprenører og innhentet tilbud på kritisk vedlikehold av fasade og bygningsmasse.

Målet for 2025 er å fortsette arbeidet med å skape et godt bomiljø, der både fellesskapet og trivselen er i fokus. Vi takker alle beboere for engasjementet og bidragene i forbindelse med dugnader og ser fram til året som kommer.



**SAMEIET BISPELUA 1**  
**ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 752 696	1 544 986	2 033 000	2 396 000
Garasjer	10	596 483	696 337	65 000	65 000
Andre inntekter	3	35	623 578	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 349 214</b>	<b>2 864 901</b>	<b>2 098 000</b>	<b>2 461 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 725	-15 510	-16 725	-17 000
Styrehonorar	5	-118 620	-72 345	-118 620	-125 000
Revisjonshonorar	6	-11 811	-9 927	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 893	-80 364	-94 500	-99 000
Konsulenthonorar	7	-19 770	-174 480	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-394 017	-265 719	-200 000	-380 000
Forsikringer		-268 516	-192 587	-260 000	-312 000
Kommunale avgifter	9	-636 171	-550 478	-622 000	-705 400
Garasjer	10	-85 128	-434 951	-100 000	0
Energi/fyring	11	-208 589	0	-172 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 989	-263 749	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	12	-277 057	-199 043	-157 000	-312 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 416 286</b>	<b>-2 259 151</b>	<b>-2 040 845</b>	<b>-2 426 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-67 072</b>	<b>605 750</b>	<b>57 155</b>	<b>34 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	19 803	24 891	15 000	15 000
Finanskostnader	14	-350	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 453</b>	<b>24 891</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-47 619</b>	<b>630 641</b>	<b>72 155</b>	<b>49 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	630 641		
Fra opptjent egenkapital		-47 619	0		



## SAMEIET BISPELUA 1 ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 049	41 275
Forskuddsbetalte kostnader		187 752	163 227
Driftskonto OBOS-banken		161 006	154 836
Sparekonto OBOS-banken		288 919	532 096
Sparekonto OBOS-banken II		160 455	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>818 181</b>	<b>891 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 181</b>	<b>891 434</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		730 476	778 095
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>730 476</b>	<b>778 095</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 350	22 234
Leverandørgjeld		49 355	91 105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>87 705</b>	<b>113 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 181</b>	<b>891 434</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025

Styret i Sameiet Bispelua 1

Björn Edvard Jesper Trolin /s/

Lise Marie Sundsbø /s/

Steffen Aas /s/

Stian Brynildsen /s/

Markus Tveito Taxerås /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 KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 316 232
KabelTV	276 520
Vedlikeholdsfond	159 944
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 752 696</b>

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

Opprydding kundereskontro	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 725
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 725</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 620.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 811.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 770
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 770</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-69 036
Drift/vedlikehold VVS	-73 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 764
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 267
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 952
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-35 999
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-394 017</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-359 367
Renovasjonsavgift	-276 804
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-636 171</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	429 495
Ladeinntekter	166 988
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>596 483</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Diverse	-15 719
Drift/Vedlikehold	-43 125
Diverse kostnader	-26 284
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-85 128</b>

**SUM GARASJER****511 355****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-161 239
Fjernvarme	-47 350
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-208 589</b>



**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-2 700
Annet driftsmateriale	-2 802
Vaktmestertjenester	-191 039
Andre fremmede tjenester	-67 871
Andre kontorkostnader	-967
Kontingenter	-8 307
Bank- og kortgebyr	-3 371
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-277 057</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINNEKTER**

Renter bank	18 372
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	735
Andre renteinntekter	696
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>19 803</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-350
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-350</b>



## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og underskuddet foreslås før mot opptjent egenkapital.

## **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 730.476.



## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Balanse

Styret ønsker å orientere at sparekonto II er vedlikeholdsfondet. Dette er midler som styret ikke disponerer og burde derfor vært klassifisert som et anleggsmiddel. Skal vedlikeholdsfondet benyttes så krever det gyldig vedtak fra årsmøte.





## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader med 10% fra 01.01.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



				
				
				
Godkjent leverandør i  <b>StartBANK</b>				
Annleggsadresse:	Bispieluelia 8	Tilbud dato:	19.02.2025	
Firma:	Sameie Bispelua 1	Varighet:	14 dager	
Arbeidstype:	Fasader, panel	Vår referanse:	Petter Brodahl	
DEL	UTFØRELSE	ENHET	ENHETSPRIS	SUM
	Vask av panel med kraftvask, søpp og algedreper	1		160 000
	Skraping og grunning ved behov,			
	2 strøk maling i eksisterende farge med Jotun Optimal	1		840 000
				-
	Frakt, opp og demontering. Lift må til enkelte steder	1		320 000
				-
	Utskifting av eventuelt råteskadet panel			-
	Arbeidene utføres som timesarbeider à 700,- eks mva + forbrukte			-
	materialer og transport/arbeider vedrørende dette.			-
				-
	Igangsetting, opprydding og bortkjøringer	1		25 000
	FDV-HMS-ADM oppfølging. Servicebil og materialhåndtering	1		20 000
	Brakkerigg Skifte Spise Wc med Parkering Biler	1		45 000
	Tildekning og avdekking	1		60 000
				-
	Byggherre stiller til rådighet tilgang til vann og strøm			-
				-
				-
				-
<b>Sum</b>				<b>1 470 000</b>
<b>25% mva</b>				<b>367 500</b>
<b>Total</b>				<b>1 837 500</b>

Vollsveien 41, 1358 Jar  
[petter@malermesterne.no](mailto:petter@malermesterne.no)  
Petter Brodahl Mob: 90 18 16 80  
Showroom - Kontor Oslo  
Briskebyveien 86 0259 Oslo  
[www.oslomalermester.no](http://www.oslomalermester.no)  
[www.baerummalermester.no](http://www.baerummalermester.no)



Stillasoppsett - Bispelua Sameie - org 922 019 401  
 Kontaktperson Björn Trolin  
**Malermester Jens Petter Lunde AS - v/Bo Lunde**

Alle priser er eks mva.

Adresse:	Beskrivelse:	Enh:	Enh pris	Antall:	Sum:	Merknad:
Jordsjerneveien 1	Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	74 980,00	1,00	74 980,00	
	Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	56 580,00	1,00	56 580,00	
	Leie i 30 dager (minimum)	stk	22 977,00	1,00	22 977,00	
	Eventuell leie etter 30 dager	dag	800,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
Jordsjerneveien 3	Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	74 980,00	1,00	74 980,00	
	Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	56 580,00	1,00	56 580,00	
	Leie i 30 dager (minimum)	stk	22 977,00	1,00	22 977,00	
	Eventuell leie etter 30 dager	dag	800,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
Jordsjerneveien 5	Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	79 580,00	1,00	79 580,00	
	Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	61 985,00	1,00	61 985,00	
	Leie i 30 dager (minimum)	stk	24 380,00	1,00	24 380,00	
	Eventuell leie etter 30 dager	dag	805,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
	Opsjon - begge gavler - inkl 30 dagers leie	stk	61 985,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
Bispelua 10	Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	79 580,00	1,00	79 580,00	
	Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	61 985,00	1,00	61 985,00	
	Leie i 30 dager (minimum)	stk	24 380,00	1,00	24 380,00	
	Eventuell leie etter 30 dager	dag	805,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
	Opsjon - begge gavler - inkl 30 dagers leie	stk	61 985,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
Bispelua 8	Montering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	79 580,00	1,00	79 580,00	
	Demontering av nødvendig stillas inkl. 1 trappetårn	stk	61 985,00	1,00	61 985,00	
	Leie i 30 dager (minimum)	stk	24 380,00	1,00	24 380,00	
	Eventuell leie etter 30 dager	dag	805,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
	Opsjon - begge gavler - inkl 30 dagers leie	stk	61 985,00	0,00	0,00	Avregnes hvis aktuelt
Alle hus	Leie av lettstillas for arbeid på terrasser	dag	950,00	60,00	57 000,00	Avregnes etter bruk

<b>Kr.</b>	<b>863 909,00</b>	<b>eks mva.</b>
Mva	215 977,25	
<b>Kr.</b>	<b>1 079 886,25</b>	

Vedlegg 3

17 av 23

Malermester Jens Petter Lunde AS.pdf



org. 939640533





Sameiet Bispelualia 1  
Ved Björn Trolin  
Tlf: 94002620

24.02.2025

Vi takker for deres henvendelse, og har med glede sende å sende over tilbud i ferdig utfylt stand.

VASK OG MALING SAMEIE UTVENDIG, JORDSTJERNEVEIEN 1, 3, 5 BISPELUALIA 8,10

Pris vasking og maling av 5 enheter, 40 leiligheter med endevegger og skillevegger	5	Kr 2150000	Kr 2687500
Pris lift/faststillas.	5	Kr 575000	Kr 718750
Avfallshåndtering/rigg/drift/pausevogn med wc og vask	1	Kr 107500	Kr 134375
<b>TOTALSUM</b>	<b>1</b>	<b>KR 2 832 500</b>	<b>KR 3 540 625</b>

Tilbudet er inkludert arbeid, materialer, rigg og drift.

Det er tatt utgangspunkt å behandle leiligheter utvendig, i samme farger som eksisterende. Det er beregnet behandling med egnet malingstype. Ved ønske om benyttelse av annen malingstype enn vårt valg, eller vår ønskede produkter ikke er kompatibel med tdl produkter, vil prisen reguleres etter eventuelle prisforskjeller.

**Det gis fastpriser på følgende:**

- **Utvendig panel.**
- **Skillevegger/balkongvegger**
- **Endevegger.**



**ARBEIDSBESKRIVELSE: Følger teknisk beskrivelse fra  
vårmalingsleverandør.  
Behandling av panel**

**VASKING:**

Vasking av enheter utvendig med høytrykkvasker med varmt vann. Det benyttes egnet husvask ved vasking.

**SKRAPING/BØRSTING:**

All overflater som panel, sees over, og børstes og skrapes for løs maling og blærer.

Det vil dog være synlige kanter etter skrapingen ved ferdigmalte overflater.

**GRUNNING:**

All bart trevirke på panel, grunnes ett strøk

**MALING/BEISING AV PANEL:**

All panel og behandles 2 strøk med egnet malingsprodukt i lik farge som eksisterende. Og i lik fargefordeling som eksisterende.

Etter børsting av panel, vil det bli utført fuktmåling av trevirket.

Ved mistanke om områder med råte vil dette bli underrettet. Ved eventuell utskiftning av panelbord, utføres dette som tilleggsarbeider. Dette vil bli underrettet.

**Det tas forbehold for eventuell tidligere bruk av linolje. Dette kan påvirke dagens behandling med blæringer og lignende.**



DIVERSE:

Samtlige områder som plen, balkonger, og tilstøtende tildekkes med malingsfilt.

Nedløp tildekkes med plast.

**Eventuell nødvendig utbedring/utskifting av skadet/råtnet panel, utføres som tilleggsarbeid.**

**Tilleggsarbeider utføres til pålydte kr 725.- eks.mva.pr.time + materialer for maler og eventuell snekker.**

**Markiser og lignenede montert på vegg, demonteres som tilleggsarbeider.**

**Hvis disse ikke demonteres, vil de bli tildekket som tilleggsarbeide.**

**Det taes da forbehold for tilkomst bakside av markiser.**

Det forutsettes tilgang til vann og strøm.

Det forutsettes tilgang for parkering for pausevogn og servicebiler.

Det forutsettes ryddige og klargjorte vegger og balkong,

Plen og blomster kan bli skadet under utførelser. Dette ved benyttelse av stillaser.

Ved en inngåelse av tilbud vil det bli benyttet Kontrakt fra Forbrukerrådet og Nho.

Med vennlig hilsen

Ketil Langmoe

Malermester K. Langmo AS.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 7876 Selskapsnavn: SAMEIET BISPELUA 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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