



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 340 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 931340336

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 538	687 989
Sum inntekter		850 538	687 989
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		486 568	291 146
Sum kostnader		520 798	291 146
Driftsresultat		329 740	396 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 895	6 081
Sum finansinntekter		14 895	6 081
Annen finanskostnad			60
Sum finanskostnader		0	60
Netto finans		14 895	6 021
Resultat før skattekostnad		344 635	402 864
Årsresultat		344 635	402 864
Totalresultat		344 635	402 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 635	402 864
Sum overføringer og disponeringer		344 635	402 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 677
Andre fordringer		33 803	33 596
Sum fordringer		33 803	35 273
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		945 347	584 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		945 347	584 719
Sum omløpsmidler		979 151	619 993
SUM EIENDELER		979 151	619 993

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		932 549	587 914
Sum opptjent egenkapital		932 549	587 914
Sum egenkapital		932 549	587 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 408	10 804
Annen kortsiktig gjeld		24 194	21 274
Sum kortsiktig gjeld		46 602	32 078
Sum gjeld		46 602	32 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		979 151	619 993



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345659

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 340 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.04.2026



Organisasjonsnr: 931 340 336
SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 538	687 989
Sum inntekter		850 538	687 989
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		486 568	291 146
Sum kostnader		520 798	291 146
Driftsresultat		329 740	396 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 895	6 081
Sum finansinntekter		14 895	6 081
Annen finanskostnad			60
Sum finanskostnader		0	60
Netto finans		14 895	6 021
Resultat før skattekostnad		344 635	402 864
Årsresultat		344 635	402 864
Totalresultat		344 635	402 864
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 635	402 864
Sum overføringer og disponeringer		344 635	402 864



Organisasjonsnr: 931 340 336
SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 677
Andre fordringer		33 803	33 596
Sum fordringer		33 803	35 273
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		945 347	584 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		945 347	584 719
Sum omløpsmidler		979 151	619 993
SUM EIENDELER		979 151	619 993
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		932 549	587 914
Sum opptjent egenkapital		932 549	587 914



Sum egenkapital	932 549	587 914
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 408	10 804
Annen kortsiktig gjeld	24 194	21 274
Sum kortsiktig gjeld	46 602	32 078
Sum gjeld	46 602	32 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	979 151	619 993



Organisasjonsnr: 931 340 336
SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2054

SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNDALSTUNET 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:

12. mars 2026 kl. 18:15, Sande gamle Prestegård.

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.

Generell info mm om status på sameiet.

Orientering om status vedr overtakelse av utomhus

Saker til behandling

1. Generell info
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Levegg på terrasse
9. Husordensregler
10. Plantering av uteområde foran Bygg C og D
11. Gjerde over kulvert
12. Luft til Luft varmepumper
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1



Sak 1

Generell info

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å starte årsmøtet med generell informasjon, ettersom flere av punktene har betydning for sakene som skal behandles. Derfor legges denne orienteringen først, før det ordinære årsmøtet settes.

Saker:

- Beredskap
- Forsikring bygningsmassen mm
- Avtale vedr sprinkler anlegg mm
- Vannforbruk uteområder
- Veien gjennom B2
- Status overtagelse av Utomhus
- Løse vinduslister
- Dårlig fundamentering av søyler
- Arealet utenfor Bygg C og D
- Gjerde over kulverten
- Levegge
- Montering av lysstolpen + tak over postkassene.
- Dugnad samt hyggegruppe

Forslag til vedtak

Dette er kun info men flere av sakene behandles på årsmøtet

Vedlegg

1. Hyggegruppe.pdf

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alex Fredsvik



Sak 3

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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisan Aanes foreslått. Som protokollvitne foreslås Liv Turid Haugen Bygg D

Sak 5

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 6

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

- 2. Årsmelding 2025.pdf
- 3. 2054 Sameiet Bjørndalstunet 1 Årsregnskap 2025.pdf
- 4. 2054 Sameiet Bjørndalstunet 1.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-.

Styrets innstilling

Styret ber om godkjenning for kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30.000,-

Sak 8

Levegg på terrasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er blitt ønsket at en skal kunne sette opp en levegg på terassen mot lekeplassen mellom Bygg C og D. Dette på grunn av innsyn.

Styrets innstilling

Styret ser at en levegg kan være en god løsning for beboere som ønsker å skjerme seg for lekeplassen mellom Bygg C og D på bakkenivå. Dette kan også være aktuelt for andre endeleiligheter. Ved oppføring av leegger eller lignende tiltak er det viktig at vi benytter en mest mulig ensartet løsning.



Styret har derfor utarbeidet et forslag til løsning. Dersom årsmøtet godkjenner dette, vil det bli presentert en endelig løsning med pris for ferdig oppsatt levegg. Dette er en kostnad som må betales av de som ønsker levegg. Vi minner om at alle fasadeendringer skal godkjennes av styret eller eventuelt av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslaget for videre bearbeiding og pris.

Vedlegg

5. 41C610FF-26CD-40D5-859C-146D0B902772 (2).jpg

Sak 9

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtak av husordensregler

Bakgrunn:

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler som supplement til sameiets vedtekter. Vedtektene regulerer de overordnede rettigheter og plikter, mens husordensreglene gir praktiske retningslinjer for daglig bruk av eiendommen.

Formål:

Husordensreglene skal bidra til trivsel, forutsigbarhet og godt naboskap, samt forebygge konflikter. Reglene omfatter blant annet bruk av fellesarealer, støy, parkering, avfall og lignende praktiske forhold.

Forhold til vedtektene:

Husordensreglene er et supplement til vedtektene og kan ikke stride mot disse. Ved eventuell motstrid gjelder vedtektene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar fremlagte husordensregler. Reglene trer i kraft fra 1. april 2026 og gjelder for alle seksjonseiere og beboere.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar fremlagte husordensregler. Reglene trer i kraft fra 1. april 2026 og gjelder for alle seksjonseiere og beboere. edlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar fremlagte husordensregler. Reglene trer i kraft fra 1. april 2026 og gjelder for alle seksjonseiere og beboere.

Vedlegg

6. Husordensregler for Sameiet Bjørndalstunet 1.pdf



Sak 10

Plantering av uteområde foran Bygg C og D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uteområdet foran Bygg C og D eies av Bjørdalsåsen Utvikling, og deler av området er vernet på grunn av funn fra steinalderen. Vi ser likevel at «stripen» foran byggene C og D består av tilførte masser. Det samme gjelder området nord for Bygg C. Dette står derfor ikke i konflikt med det vernede området.

Vi har gjentatte ganger forsøkt å få Trysilhus med på å tilføre jord til området slik at vi kan anlegge plen. Målet er å skape et pent og trivelig uteområde som alle kan ha glede av, samtidig som det vil bidra til å øke verdien for B1. Trysilhus har dessverre avslått å gjøre noe mer enn å planere den jordhaugen som ligger der i dag. Bjørndalstunet Utvikling har heller ikke ønsket å bidra.

Kulturavdelingen i fylkeskommunen har bekreftet at det er tillatt å anlegge plen. Vi har også innhentet tilbud på tilførsel av masser samt bearbeiding og planering av området. Tilbudet er på ca. kr 85.000,-. Styret mener at dette arbeidet er for omfattende til å gjennomføres på dugnad, og at det vil trekke unødvendig ut i tid.

Det er viktig at vi får en avklaring på årsmøtet på hva vi skal gjøre, ettersom deler av massen må kjøres inn før telen i bakken blir borte.

Styrets innstilling

Slik som området fremstår i dag så anbefaler styret at vi tar kostnaden med å anlegge det som et fint uteområde.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godtar at vi lager plen i nevnte område og styret gis fullmakt bruke inntil kr 85.000,- på dette prosjektet

Vedlegg

7. Uteområde C-D.jpeg

Sak 11

Gjerde over kulvert

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter styrets mening så bør det være gjerde over kulverten og ned mot parkplassen vår på B2. Dette for å ivareta sikkerheten for gående, særlig på vinterstid da det kan bli svært glatt der dog om det gruses. Sommerstid er det også en hvis fare for at barn på trehjuls sykkel ol kan havne utenfor veien og ned i skråningen. Saken er tatt opp med Trysilhus og kommunen men er dessverre blitt avvist av begge parter. Hovedgrunnen er gjerdet ikke er tegnet inn i Utomhusplanen. Antatt pris på ferdig oppsatt gjerde er ca kr 35.000,- for 30 meter.

Styrets innstilling



Styret er av den oppfatning at dette er en viktig HMS sak for å ivareta sikkerheten for gående ol over kulverten.

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtet sin godkjenning for å iver sette oppsett av gjerdet ih forslaget

Vedlegg

8. 25CABB7D-5DB3-46F8-81CA-57624DC9A306.heic

9. 25CABB7D-5DB3-46F8-81CA-57624DC9A306.jpg

Sak 12

Luft til Luft varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Luft-til-luft varmepumper

Bakgrunn:

Årsmøtet 2024 påla styret om vurdering om installasjon av luft-til-luft varmepumper i leilighetene. Slike anlegg krever utvendig aggregat og innebærer inngrep i fasade.

Fordeler:

Redusert strømforbruk og energikostnader, bedre inn klima, kjøling om sommeren og mulig verdiøkning for den enkelte seksjon.

Ulemper:

Støy, visuelle fasadeendringer, risiko for vibrasjoner og skader, samt fare for nabokonflikter. Individuelle installasjoner kan gi et uensartet uttrykk og uklare ansvarsforhold.

Styrets vurdering:

Hensynet til helhetlig fasade, likebehandling og bomiljø, så vurderes det flere ulemper enn fordeler på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at installasjon av luft-til-luft varmepumper ikke tillates i sameiet på nåværende tidspunkt

Styrets innstilling

Hensynet til helhetlig fasade, likebehandling og bomiljø så vurderes det flere ulemper enn fordeler på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at installasjon av luft-til-luft varmepumper ikke tillates i sameiet på nåværende tidspunkt

Sak 13

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steffen Ruud

ifm sykdom så har Steffen fungert store deler av året som styremedlem.

Han har sagt seg villig til å stille som fast medlem og det er viktig i den fasen vi er nå å dra nytte av hans kunnskaper og erfaringer.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Aass Bekke

Mariann har sagt seg villig til påta seg vervet som varamedlem for 1år.

Hus representerer Bygg D



Hei alle sammen!

Det er ytre ønske fra flere av beboerne på Bjerndalstunet om å bli bedre kjent med naboer og gjøre noe sosialt sammen.

Det har vært snakk om en seniorgruppe, men vi ønsker ikke å utelukke noen. Derfor tenker vi en «Hygge gruppe» kunne passe bedre.

Tanken er og møtes en torsdag i måneden. Vi kan spise lunsj på Sliperiet, ta en tur til Fossekleiva på Berger, eller en tur til historiske omgivelser på Eldsfoss. Vi er åpne for ideer til hva vi kan gjøre sammen.

Vi tenker oppstart første torsdag etter påske den 9.april klokka 13.00 på Sliperiet.

Vi må ha påmelding den 7.april slik at Sliperiet får gjort klart bord til oss.

Påmelding til: Kari Helen Lutnes Fredsvik tlf.995 53 622

Lisan Aanes tlf. 992 40 203

Håper å se flere av dere til en hyggelig lunsj.

Mvh Kari og Lisan



Årsmelding for Sameiet Bjørndalstunet 1

Driftsåret: 2025

Adresse: Bjørndalstunet 1

Organisasjonsnummer: 931340336

1. Styrets beretning

Styret i Bjørndalstunet 1 legger med dette frem årsmelding for regnskapsåret 01.01.2025–31.12.2025. Årsmeldingen er utarbeidet i samsvar med eierseksjonsloven og gir en samlet redegjørelse for sameiets virksomhet, økonomiske stilling og vedlikehold i perioden.

2. Sameiets virksomhet

Sameiet består av 26 leiligheter, hvorav en pr 31/12-25 ikke er solgt.

Sameiets formål er å forvalte eiendommen derav utvendig bygningsmasse, uteområde m/belysning, El-lading for biler, veier, lekeområder mm i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

3. Styrets sammensetning

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

- Styreleder: Alex Fredsvik
- Styremedlem: Jørgen Kværndal Olsen (nestleder)
- Styremedlem: Lisan Aanes (Dugnad)
- Styremedlem: Øystein Holt (HMS)
- Varamedlem: Steffen Ruud (anskaffelser av utstyr ol)

Styret er valgt for en periode på 2 år, varamedlem for 1 år.

4. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter og 3 møter med Trysilhus. Arbeidet har vært rettet mot overtakelse av utvendig bygningsmasse, uteområder og El-bil lading mm. Videre forsvarelig drift, økonomistyring, vedlikehold og oppfølging av vedtak fra sameiermøtet. Protokollen for overtakelse av uteområdene er fortsatt ikke underskrevet.



Viktige saker behandlet:

1. Overtakelse av utvendig bygningsmasse og uteområdene er dessverre ikke i gjennomført enda, noe som vi beklager. 22. mai hadde vi ny gjennomgang med Trysilhus og ny protokoll ble ført, men Trysilhus sin evne til å avslutte saker i tiden etter møtet er under enhver kritikk. Som eksempel kan nevnes rusk i takrenner som de nektet å gjøre noe med. Først da vi kunne vise dem video av takrennene ble det enighet om utbedring. Utbedring ble først utført 3. november.
2. I møte med Trysilhus 15/10 valgte vi å overta drift av el-lading for biler. Dette for å få kontroll på kontrakten, samt få ned prisen for brukerne, noe som vi så som viktig. 15/10 fikk vi ordnet overgang til Norgespris samt satt ned prisen for el-lading fra kr 2,50 til kr 1,75. Muligens at dette er litt for lavt men vi har besluttet at hvis ikke det skjer noe helt spesielt i strømmarkedet så holder vi denne prisen ut 2026.
3. Det er blitt kjøpt inn en god del med utstyr for å ivareta uteområdene både sommer og vinter.
4. Mus i utebodene/leilighet har også vært et problem. Tatt opp flere ganger med Trysilhus. Trysilhus vegret seg lenge for å gjøre noe, men til slutt satte de inn tiltak. Virker som det har hjulpet.
5. Bygg B har hatt plager med stokkmaur. Synes å ha avtatt noe. Avtale med Trysilhus at det vil bli satt inn tiltak våren 2026.
6. Det er blitt utarbeidet forslag til Husordensregler som vil bli fremlagt på årsmøtet 2026.

Dugnad

Etter en del argumentasjon så gikk Trysilhus med på å kjøpe inn 2 «sittegrupper» som ble plassert på lekeplassene. De var ubehandlet så det ble dugnad for å få beise dem. Tidlig høst besluttet vi å prøve dugnad for å klippe plenene. Etter vår mening så fungerte det godt og bør videreføres.

Videre ble det avholdt dugnad 15/9 for klipp av plen, skråninger, fjerning av ugrass mm. Etterpå ble det servert pizza. Bra fremmøte.

Før jul prøvde vi å få til en liten julemarkering men dessverre liten respons og så var ikke været med oss.

5. Drift og vedlikehold

5.1 Utført vedlikehold

I perioden er følgende vedlikehold gjennomført: Ut ifra at vi ikke formelt har overtatt uteområdene med mer så er det ikke blitt utført noe vedlikehold av betydning.



5.2 Planlagt vedlikehold

For kommende sommer planlegges blant annet: - Beising /oljing av gulv på terrasse, balkonger, trapper og inngangspartier. Sameiet vil stå for innkjøp av terrassebeis/olje ol og hver enkelt beboer må stå for jobben. Klipp og vedlikeholde av uteområdene. Montering av utelampe over kulverten og tak over postkassene. Disse punktene vil bli utført på dugnad.

6. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 er avsluttet med et resultat på kr 344.635.- Styret vurderer sameiets økonomiske stilling som svært god.

Hovedtall: - Driftsinntekter: kr 850.538 - Driftskostnader: kr 520.798 - Driftsresultat: kr 329.740,- Årsresultat: kr 344.635 - Egenkapital per 31.12.2025: kr 932.549,-

Årsregnskapet med noter og eventuell revisors beretning følger som vedlegg.

7. Forsikring

Sameiets eiendom er gjennom OBOS forsikret i Tryg, avtalenr. 8662760. Forsikringen omfatter bygning, fellesarealer og styreansvar.

8. HMS og internkontroll

Styret har sørget for tilfredsstillende rutiner for helse, miljø og sikkerhet i samsvar med gjeldende regelverk. Det er ikke registrert vesentlige avvik i perioden. Det er blitt gjennomført sprinklerkontroll i alle leiligheter. For å unngå fallskader vinterstid så er det innkjøpt 3 sandkasser som er fylt opp med strøsand. Plassert ved Bygg A, ved postkassene og ved carport ifm søppelområdet. Videre har vi anbefalt at de som bor i 2. etg kjøper inn antiskli på utetrappene for å unngå fall i trapp.

Lekeapparatene er blitt kontrollert, men formelt sett så er de ikke overtatt av oss enda. Imidlertid så har vi anskaffet nett over sandkassene for å unngå ekskrementer fra dyr. Vi hadde planlagt brannøvelse, men som dessverre er blitt utsatt. Vi jobber med å få det til i år. Dessverre så har vi ikke fått gjennomslag for gjerde over kulverten, men dette blir sak på årsmøtet. På dugnad så er det blitt montert utelys ved gjerdet rett før kulverten. Dette har bidratt til bedre sikt. Vi har fått gjennomslag for at Trysilhus monterer gitter foran rør på begge sider under kulverten.

Det har vært en del bekymring for trafikken forbi bygg C og D. I den forbindelse er det blitt satt opp skilt i begge ender i veien med tekst «Gjennomkjøring forbudt» samt fartshump ved lekeplassen mellom bygg C og D. Det har medført bedring, men fortsatt er det en del uønsket bilkjøring forbi C og D.



9. Vesentlige hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for vurderingen av sameiets økonomiske stilling. Imidlertid så har vi mottatt en urovekkende stor vannregning for 2025. Her må vi se litt på vanningsrutinene. Blir orientert om dette på årsmøtet.

10. Styrets vurdering av fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er godkjent under denne forutsetning.

11. Avslutning

Styret takker sameiet for godt samarbeid i perioden.

Sted og dato: Bjørndalstunet 10/2-2026

Styrets signaturer

Alex Fredsvik – Styreleder

Jørgen Kværdal Olsen – Styremedlem

Lisan Aanes – Styremedlem

Steffen Ruud - Varamedlem/styremedlem



SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1 ORG.NR. 931340336, KLIENTNR. 2054

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	702 904	577 989	705 000	795 000
Ladeinntekter elbil		127 634	0	0	90 000
Andre inntekter	3	20 000	110 000	100 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		850 538	687 989	805 000	905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-4 230	-4 230
Styreonorar	5	-30 000	0	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 593	-9 626	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-82 135	-73 660	-85 000	-88 825
Konsulenthonorar		-7 700	-2 910	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-70 970	0	-40 000	-160 000
Forsikringer		-148 066	-106 670	-115 000	-166 000
Kommunale avgifter	8	-36 274	-36 904	-46 000	-59 520
Ladekostnader EL-bil		-12 099	0	0	-85 000
Energi/fyring	9	-5 569	0	0	-1 500
TV-anlegg/bredbånd		-46 728	0	0	-30 000
Andre driftskostnader	10	-66 434	-61 376	-64 000	-79 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-520 798	-291 146	-400 230	-720 575
DRIFTSRESULTAT		329 740	396 843	404 770	184 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 895	6 081	0	0
Finanskostnader		0	-60	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 895	6 021	0	0
ÅRSRESULTAT		344 635	402 864	404 770	184 425
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		344 635	402 864		





SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
ORG.NR. 931340336, KLIENTNR. 2054

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	1 677
Forskuddsbetalte kostnader		33 803	33 596
Driftskonto OBOS-banken		455 285	429 785
Sparekonto OBOS-banken		490 062	154 934
SUM OMLØPSMIDLER		979 151	619 993
SUM EIENDELER		979 151	619 993

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		932 549	587 914
SUM EGENKAPITAL		932 549	587 914

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		24 194	21 274
Leverandørgjeld		22 408	10 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 602	32 078

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		979 151	619 993
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, _____.2026
Styret i Sameiet Bjørndalstunet 1

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik Jørgen Kværndal Olsen

Lisan Aanes

Øystein Holt
Sykemeldt
Varamedlem Steffen Ruud
Signerer





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	671 791
Garasje	31 113
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	702 904

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Startkapital	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	20 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	-30 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 593
SUM REVISJONSHONORAR	-10 593





NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 007
Kostnader dugnader	-34 963
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 970

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-36 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-36 274

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 569
SUM ENERGI / FYRING	-5 569

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-54 791
Andre driftskostnader	-570
Kontor- og datarekvisita	-1 338
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 913
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 622
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 434

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 173
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 722
SUM FINANSINNTEKTER	14 895



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: E6QEY-JCSTZ-EQJZO-6SKZY-JWVZE-UZYXK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 15:27:46 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: E6QEV-JCST2-EQJ20-6SKZY-JWWE-U2YXK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

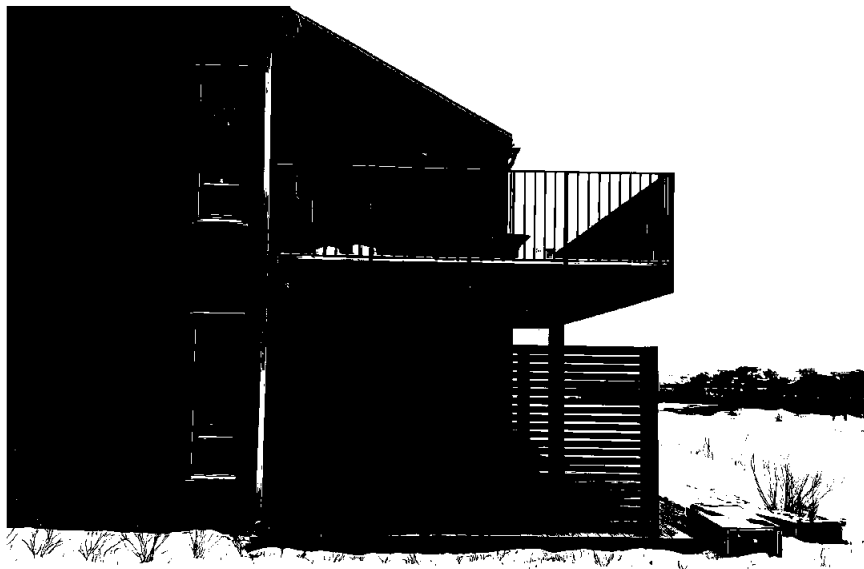
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 29

2026 Samleier Bjørndalstunet 1.pdf



Vedlegg 5 til sak 8. Levegg på terrasse



Bjørndalstunet 10.02.2026

Husordensregler for Sameiet Bjørndalstunet 1



Innledning

1. Formål og hjemmel

Disse husordensreglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene for Sameiet Bjørndalstunet, særlig §§ 2.4 og 5.2, samt relevante bestemmelser i eierseksjonsloven.

Reglene skal bidra til ro, orden og et trygt og godt bomiljø for alle beboere. I et sameie bor vi tett, og hensyn, respekt og fleksibilitet er nødvendig for å sikre trivsel for alle aldersgrupper.

2. Ro og orden

- Beboere skal vise hensyn når det gjelder støy, særlig i trapper, på terrasser og utendørs.
- Det skal tas særskilt hensyn til at mange soverom vender mot vei og fellesarealer.

Stilletid gjelder som følger:

- Søndag–torsdag: kl. 22:00–06:00
- Fredag–lørdag: kl. 23:59–08:00
- Gjester skal informeres om gjeldende regler.
- Ved støyende arbeid eller aktiviteter skal naboer varsles i forkant.
- Ved fest eller sammenkomster av større omfang skal nærmeste nabo(er) varsles minimum én uke i forveien.
- Bass og høy musikk kan være særlig sjenerende og skal begrenses.

3. Parkering

- Parkering skal kun skje i carport eller på anviste parkeringsplasser.
- Parkering må ikke hindre naboer, gjester, renovasjon eller utrykningskjøretøy.
- Felles parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av kjøretøy, tilhengere, campingvogner e.l.
- Det skal holdes minimum 1 meter fri sone foran postkassene.



- Gjesteparkering er etablert på område B2 ved innkjøring over kulvert. Gjester og større kjøretøy skal benytte dette området.
- Beboere med carport i nedre område oppfordres til å benytte parkeringsplassen der for bil nummer to.
- Kjøring foran leilighetene er kun tillatt ved av- og pålessing.
- Parkering foran leilighetene er ikke tillatt.
- Det skal vises særlig hensyn i områder der soverom vender mot parkeringsplass (bygg A og B).

Vinterdrift:

- Beboere plikter å bidra til snørydding og strøing ved behov.
- Hvert bygg er ansvarlig for måking foran egne boder.
- Beboere skal bidra til rydding og strøing ved postkasser og avfallsområde.
- Der innleid hjelp ikke kommer til, må beboere bidra til snøfjerning på parkeringsplasser.

4. Lading av elbil

- Lading av elbil skal kun skje i carport med godkjent ladeutstyr montert på den enkelte oppstillingsplass.
- Vanlige stikkontakter i carporter skal ikke benyttes til lading på grunn av brannfare.

5. Røyking

- Røyking på balkong bør unngås, da røyk lett kan trekke inn i naboileiligheter via ventilasjon.
- Røyking er ikke tillatt på sameiets lekeplasser, jmfør røykeloven pr 1/1-2026.

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer eller sameiet.
- Hundeavføring skal fjernes umiddelbart.
- Beboere som anskaffer dyr skal melde dette til styret, som informerer berørte naboer.
- Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets område.

7. Grilling og brannsikkerhet

- Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- Elektriske griller og gassgriller kan benyttes og skal plasseres minimum 1 meter fra vegg av brennbart materiale.
- Propanflasker skal ikke oppbevares i direkte sollys over tid.
- Ved grilling skal hensyn tas til naboers ventilasjonsinntak, dvs plasseres lengst unna.
- Brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig ved grilling.

8. Bygninger og uteområder

- Vedlegg 6
- Endringer av fasade, påbygg eller ombygging krever **skriftlig godkjenning fra styret**.
 - Hage og beplantning skal holdes i god orden og innenfor **egen lomtengrense**.
 - Hekk plantet av Trysilhus skal holdes fri for ugress av den enkelte beboer.



- Beplantning må ikke medføre urimelig skygge for naboer.
- Inngangspartier skal holdes ryddige.
- Beboere plikter å bidra til orden og renhold på fellesarealer. Styret kan ved behov innkalle til dugnad, normalt på ettermiddager i ukedager.

9. Avfall

- Sameiet har søppelcontainere for restavfall, matavfall, glass/metall og papir/papp.
- Annet avfall skal leveres til godkjent gjenvinningsstasjon, for eksempel Lersbrygga (VESAR).
- Avfall som ikke får plass i søppelcontainere, skal ikke settes ved siden av.
- Meld fra til styret hvis en søppelcontainer er full.

10. Forsikring

- Sameiet har bygningsforsikring.
- Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for innboforsikring og forsikring av eget løsøre.

11. Brannvern og tekniske anlegg

Sameiet har serviceavtale med Trysilhus Boligservice AS for:

- varmtvannsberedere
- ventilasjonsanlegg
- sprinkleranlegg
- brannvarslingsanlegg

Kontrakten er tilgjengelig i Mitt Trysilhus.

Hver husstand plikter å kontrollere brannslukningsapparat årlig, inkludert trykk og funksjon.

12. Styre og valg

- Styret velges av årsmøtet, som normalt avholdes før påske.
- Styret består av ett styremedlem per bygg.
- Styreleder velges særskilt.
- Det skal tilstrebes god kjønnsbalanse i styret.
- Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år. Varamedlem for ett år.

13. Brudd på husordensreglene

- Klager som ikke løses mellom beboere skal fremmes skriftlig til styret.
- Gjentatte eller alvorlige brudd kan medføre pålegg om salg eller flytting, jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

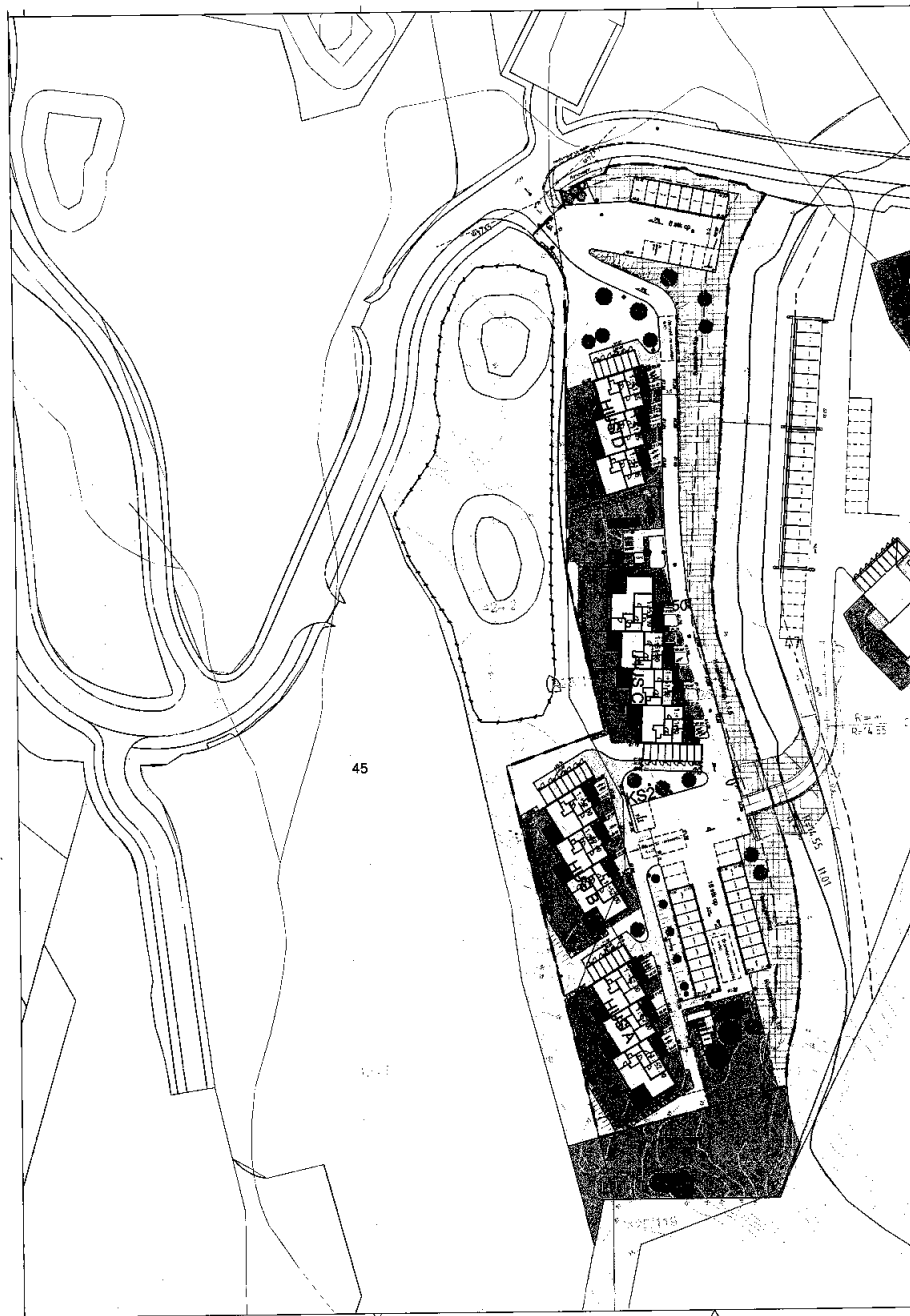


14. Endringer

Endringer i husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

•

Vedlegg 7 til sak 10. Plantering av uteområde foran Bygg C og D



Vedlegg 9 til sak 11. Gjerde over kulvert





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 2054 Selskapsnavn: SAMEIET BJØRNDALSTUNET 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
E-post: oef@obos.no

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