



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 223 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BONDISTRANDA SAMEIE 5
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 18.03.2025

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, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 814223612

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 290 260	2 087 040
Sum inntekter		2 290 260	2 087 040
Kostnader			
Lønnskostnad		89 854	85 575
Annen driftskostnad		2 140 896	1 911 475
Sum kostnader		2 230 750	1 997 050
Driftsresultat		59 510	89 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 598	13 911
Sum finansinntekter		17 598	13 911
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 598	13 911
Resultat før skattekostnad		77 108	103 901
Årsresultat		77 108	103 901
Totalresultat		77 108	103 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 108	103 901
Sum overføringer og disponeringer		77 108	103 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 080	-4 563
Andre fordringer		16 939	78 305
Sum fordringer		22 019	73 742
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 504	747 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 504	747 457
Sum omløpsmidler		1 032 523	821 199
SUM EIENDELER		1 032 823	821 499

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		746 373	669 264
Sum opptjent egenkapital		746 373	669 264
Sum egenkapital		746 373	669 264
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		264 048	118 074
Annen kortsiktig gjeld		22 402	34 161
Sum kortsiktig gjeld		286 450	152 235
Sum gjeld		286 450	152 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 823	821 499



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387144

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 223 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BONDISTRANDA SAMEIE 5
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 18.03.2025

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 814 223 612
BONDISTRANDA SAMEIE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 290 260	2 087 040
Sum inntekter		2 290 260	2 087 040
Kostnader			
Lønnskostnad		89 854	85 575
Annen driftskostnad		2 140 896	1 911 475
Sum kostnader		2 230 750	1 997 050
Driftsresultat		59 510	89 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 598	13 911
Sum finansinntekter		17 598	13 911
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 598	13 911
Resultat før skattekostnad		77 108	103 901
Årsresultat		77 108	103 901
Totalresultat		77 108	103 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 108	103 901
Sum overføringer og disponeringer		77 108	103 901



Organisasjonsnr: 814 223 612
BONDISTRANDA SAMEIE 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 080	-4 563
Andre fordringer		16 939	78 305
Sum fordringer		22 019	73 742
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 504	747 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 504	747 457
Sum omløpsmidler		1 032 523	821 199
SUM EIENDELER		1 032 823	821 499
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		746 373	669 264



Sum opptjent egenkapital	746 373	669 264
Sum egenkapital	746 373	669 264
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	264 048	118 074
Annen kortsiktig gjeld	22 402	34 161
Sum kortsiktig gjeld	286 450	152 235
Sum gjeld	286 450	152 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 032 823	821 499



Organisasjonsnr: 814 223 612
BONDISTRANDA SAMEIE 5

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. 6997

BONDISTRANDA SAMEIE 5



Velkommen til årsmøte i BONDISTRANDA SAMEIE 5

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. 19:00, Fellesleiligheten i nr 6.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring §6
9. Vedtektsendring §18
10. Informasjon fra styret i Bondistranda Huseierforening
11. Valg av kandidater fra sameiet til styre i Bondistranda Huseierforening
12. Valg av delegater til årsmøte i Bondistranda Huseierforening

Med vennlig hilsen,
Styret i BONDISTRANDA SAMEIE 5



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
Kirsten Toppe

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne Solheim fra OBOS som protokollfører og en seksjonseier (navn) sammen med møteleder til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim fra OBOS valgt. Som protokollvitne ble (navn) valgt



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. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedlegg

1. 6997- Styrets årsrapport , regnskap og budsjett.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81.506,-

Styrets innstilling
Styret har foreslått en økning i styrehonorar tilsvarende KPI

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 81.506,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsmund Bratsvedal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirin Madsen
- Madelaine Robsahm

Sak 8

Vedtektssendring §6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I §6 sameiets plikter har det sneket seg inn to forhold vi ikke har ansvar for. Dette ivaretas av Bondistranda Huseierforening

a) biloppstillingsplasser

b) garasjeanlegg

Styret foreslår å slette dette for å unngå misforståelser

Forslag til vedtak

i våre vedtekter §6 slettes a)biloppstillingsplasser b)garasjeanlegg

Vedlegg

2. 6997 Bondistranda Sameie 5 vedtekter.pdf

Sak 9

Vedtektssendring §18

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



I sameie 5 har vi tradisjon for å involvere varamedlemmer i styrearbeidet. Varamedlemmene er en ressurs for styret. For at det ikke skal være tvil om hva Bondistranda sameie 5 ønsker ber styret om en presisering i §18 der varamedlemmer har møte- og talerett på styremøter.

§18 første avsnitt foreslås endret til

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Styret skal ha 1-3 varamedlemmer som har møte- og talerett i styremøter. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Forslag til vedtak

§ 18 første avsnitt endres til : Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Styret skal ha 1-3 varamedlemmer som har møte- og talerett i styremøter. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Sak 10

Informasjon fra styret i Bondistranda Huseierforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameie 5 er medlem av Bondistranda Huseierforening .Huseierforeningen har sitt eget årsmøte i mai, men de ønsker å informere bredt om sin økonomi og aktivitet.

Sameie 5 sitt årsmøte kan velge å kommentere på informasjonen, regnskap og budsjett som vil bli behandlet og ved behov tatt med til Huseierforening årsmøte av sameiets delegater.

Styrets innstilling

Årsmøte i sameie 5 tar informasjon , regnskap og budsjett til etterretning

Forslag til vedtak

Årsmøte i sameie 5 tar informasjon , regnskap og budsjett til etterretning

Vedlegg

3. HF Årsrapport 2024 , regnskap 2024 , budsjett 2025.pdf

Sak 11

Valg av kandidater fra sameiet til styre i Bondistranda Huseierforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bondistranda Huseierforening har eget styre, vedtekter og årsmøte. Hvert sameie på Bondistranda har en plass i styret.

Styrets innstilling



Årsmøte innstiller Kirsten Toppe som styremedlem og Åsmund Bratsvedal som varamedlem til styret i Bondistranda Huseierforening

Forslag til vedtak

Årsmøte innstiller Kirsten Toppe som styremedlem og Åsmund Bratsvedal som varamedlem til styret i Bondistranda Huseierforening

Sak 12

Valg av delegater til årsmøte i Bondistranda Huseierforening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameie 5 har to plasser i årsmøte til Bondistranda Huseierforening

Styrets innstilling

Styret innstiller Åsmund Bratsvedal og Nikolai Nævestad som delegater til årsmøte i Bondistranda Huseierforening

Forslag til vedtak

Styret innstiller Åsmund Bratsvedal og Nikolai Nævestad som delegater til årsmøte i Bondistranda Huseierforening



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kirsten Haugland Toppe	Bondistranda 4
Styremedlem	Erik Bratli	Kjelsåsveien 57 A
Styremedlem	Åsmund Bratsvedal	Bondistranda 2
Varamedlem	Eli Johanne Bjerkenes	Bondistranda 4
Varamedlem	Anette Tørnby Johnsen	Kongsskogen 102

Valgkomité: Ikke valgt

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 5

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Oslo bolig og sparelag OBOS
Sameiets revisor er BDO AS

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 35 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 51, bruksnr. 192 i Asker kommune. Bondistranda Sameie 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 814223612

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bondistranda Sameie 5 har ingen ansatte.

Forsikringer

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg forsikring. Avtalenummer 7759914.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes Styreleder i sameiet. Seksjonseier kan bli belastet egenandel.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.



EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

LÅN/REFINANSIERING

Sameiet har ikke lån pr.31.12.2024

REGNSKAPET FOR 2024

Det er en differanse mellom budsjetterte og reelle inntekter . Dette skyldes to forhold.

- 1) Vi la inn som inntekt i budsjett kr 75.000,- pengene som ble hentet fra sparekontoen vår og satt på driftskontoen. Dette er ikke inntekt , da pengene er «tjent» tidligere. Beløpet var tenkt å brukes om det ble en sammenslåing. Som kjent ble det ingen sammenslåing og styret vil derfor foreslå å føre årets overskudd i sin helhet over på sparekontoen for å bygge opp igjen denne.
- 2) Vi dro med oss en regnefeil fra 2023 inn i budsjettarbeidet 2024.
- 3) Konto Drift og vedlikehold viser kostnad kr 33.250,- mer enn hva som er brukt. Dette skyldes en dobbelfakturering fra leverandør som tilbakebetales i 2025.

Driftsregnskapet viser et overskudd på kr. 59.510,- mot budsjettet kr 90.113,- Budsjett 2024 har en feil i inntektene på kr 128.294,-

Kostnader er i store trekk som forventet. Vi ender opp med et overskudd inklusive finansinntekter på 77.108,- .

Disponible midler utgjør per 31.12.2024 kr 1.032.823 . Av dette står kr 420.268,- på sameiets sparekonto/vedlikeholdskonto. Renteinntekter totalt kr 17.598,-Leverandørgjeld er pr 31.12.2024 kr 264.048,-.

Styret foreslår å overføre årets overskudd til egenkapital.

Kostnader på energi/fjernvarme. Felleskostnadene betjener varmtvann og oppvarming gjennom fjernvarme og prisen på fjernvarme øker tilsvarende strømpriser. I Lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg er forholdet beskrevet:

Vederlag for fjernvarme kan beregnes i form av tilknytningsavgift, fast årlig avgift og pris for bruk av varme. Prisen for fjernvarme skal ikke overstige prisen for elektrisk oppvarming i vedkommende forsyningsområde. <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/1986-04-18-10>

I 2023 brukte vi fjernvarme for kr 467.735,- i 2024 brukte vi for kr 388.090,-

Forbruk 2023 kWt : 339.700 forbruk 2024 kWt : 323.300

Vi har i 2024 mottatt kr 35051,- i strømstøtte fra Solør Bioenergi og kr 2.467,- fra Norgesenergi/Fortum Strøm.(mangler desember)

Vannforbruket vårt som også går over fellesmåler er stabilt. Asker kommune har i 2024 gått bort i fra å konto-fakturering. Vi faktureres nå fortløpende pr kvartal for reelt forbruk.



LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Styret har ikke mottatt godtgjørelse i perioden 2024, men mottok godtgjørelse for 2023 på kr 78.750,- vedtatt under sameiermøte 12. mars 2024.

Forvaltningen er utført av OBOS, kostnad kr 84.993,-

I regnskapet fremkommer revisjon for 2024 til kr 8.882,-

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte ved årets slutt. Det er dermed intet arbeidsmiljø å ivareta.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

STYREMØTER

Det er siden sameiermøte i 2024 og frem til signering av årsrapport vært avholdt 12 styremøter. I tillegg til administrative oppgaver har styret jobbet med oppfølging av leverandører og HMS oppgaver av forskjellig art. Ved signering av denne informasjonen har vi 5 åpne saker som overføres til nytt styre.

LIKESTILLING

Styret består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Styret vil oppfordre sameiermøtet til at dette kriteriet forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

SALG/OVERDRAGELSER

Overdragelse/salg//utleie av seksjon skal meldes til styret.

Det er solgt 3 seksjoner i 2024: seksjon 7,16 og 32

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

- Reparasjon av bodtak - pågående
- Boning. Alle fellesarealer, korridorer og trapper, er bonet.
- Klippet hekker rundt seksjoner på bakkeplan
- Varsling i heis. Byttet fra 2G til 4G signaler
- Kone Heis: En heisstans
- Bryn Byggklima: Styret har bistått seksjonseier i justering av avtrekk i en seksjon
- Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS: Styret har bistått seksjonseier i feilsøkt og reparasjon av radiator i en seksjon.
- Varmetråd i terskel i nr 4 som et prøveprosjekt. Er dette vellykket legger vi inn permanent i alle tre dørterskler.



PLANLAGT VEDLIKEHOLD/ INNKJØP 2025

Vi har oppgaver i vedlikeholdsplanen som vurderes forløpende. Ifølge planen , som kun er veiledende , bør behandling av impregnert betong vurderes etter ca 10. år.

- Impregnering av betong balkonger. Styret velger å utføre dette i 2025
- Reparasjon av bodtak. Befaring viser feil i utføring fra byggherre.
- Bytte av lamper i fellesarealer. Lysrør til lampene våre produseres ikke lenger og vi må over på armaturer som tar LED-rør. Styret har tre forespørsler ute med variabler i pris fra 150.000,- til 325.000,- . Vi har ikke kunnet lande avtale før informasjon og budsjett gikk i trykken. Styret vurderer oppgaven som høyst nødvendig og vil velge det tilbudet som svarer best mot vår forventning. Kostnaden dekkes inn av vår vedlikeholdskonto der det i dag står kr 420.268,-

KOMMENDE 10-ÅRS PERIODE:

Vedlikeholdsplan for sameiet er etablert i samarbeide med forretningsfører, og informasjon om vedlikeholdsbehovet er innhentet og planlagt.

Behovet for vedlikehold vil bli vurdert:

- 2026 - Overflatebehandling av vinduer og dører
- 2027 -
- 2028 -
- 2029 - Rørinspeksjon – spyling.(anbefalt maks hvert 15. år)
- 2030 - Overflatebehandling treverk balkonger
- 2031 - Overflatebehandling Bodhus/støyskjerm
- 2032 -
- 2033 - Rens av ventilasjon
- 2034 -
- 2035 - Impregnering av betong balkonger
- 2036 -

Overflatebehandling av oppganger utgår fra planen inntil videre. Vi har god erfaring med å male vegger i fellesarealer på dugnad.

DIVERSE OPPFØLGINGSOPPGAVER

Styret har hatt oppfølgingsoppgaver gjennom hele året.

- Fulgt opp hendelser som heisstans, manglende lys, mm.
- Vannlekkasjer: Ingen vannlekkasjer i 2024
- Forsikring: Ingen forsikrings saker i 2024
- Vaktmester: Styret ivaretar fortsatt vaktmesteroppgavene selv og har fordelt dette med rullerende ukeliste. De fleste oppgaver løser styret internt. Alle andre oppgaver kjøpes hos lokale håndverkere.
- HMS arbeid følges nøye sammen med stadig forbedringer av administrative oppgaver.

**Andre saker det er arbeidet med:**

- Sendt ut 2 ordinære Infoskriv.
- Orientert for Huseierforeningen via vibbo.no
- Fortløpende orientering om saker på Vibbo
- Organisert egenkontroll av leilighetene for eiere/beboere.
- Utført i oktober som er vår HMS-måned.
- Ønsket tre nye eiere velkommen til sameie
- Fulgt opp energi- og vannforbruk i sameiet
- Representert sameiet i fellessak om sammenslåing
- Gjennomført ekstraordinært årsmøte vedr sak om sammenslåing
- Representert sameiet i fellessak mot gjennomkjøring Bondistranda til Atelierhagen
- Representert sameie 5 i Bondistranda Huseierforening. Styremedlem Kirsten Toppe, varamedlem Åsmund Bratsvedal
- Bistått seksjonseier i reparasjon av ventilsett til radiator
- Bistått seksjonseier manglende trekk fra kjøkkenvifte
- Arrangert jubileumsfest – sameie 5 – 10 år.

Årsmøte del 2 : Huseierforeningen**Se eget skriv fra Huseierforeningen med Informasjon fra Styret og regnskap med budsjett.**

- Sameiets valgte delegater (2 stk.) deltar på Huseierforeningens årsmøte
- Gjennomgang av regnskap, budsjett og Informasjon fra Huseierforeningens styre 2024.

dato

Styret i Bondistranda Sameie 5

Kirsten Toppe /s/

Erik Bratli /s/

Åsmund Bratsvedal /s

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styrehonorar

Styret foreslår også i år å indeksregulere styrehonorar for 2024.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 333.400,- til løpende vedlikehold. I denne posten ligger reparasjon av bodtaket kr 45.000,- og impregnering av balkongdekker. Vi har redusert en del poster der vi erfarer noen høye budsjettall tidligere. Blant annet er det færre skadetilfeller på heisene våre, noe som gir en betydelig kostnadsreduksjon.

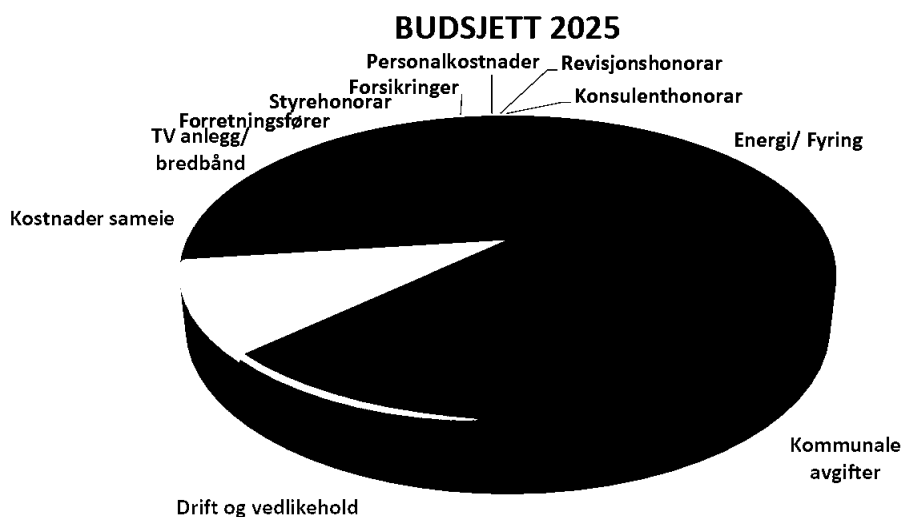
Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale utgifter i Asker økte kraftig i 2024 og har moderert seg noe for 2025. Kommunale avgifter er i budsjett økt med 5%. En reduksjon i mva fra 25% til 15% er ikke lagt inn og tas som et pluss om det kommer.

Energikostnader

Energikostnadene er som beskrevet tidligere svært variable og derfor vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med historiske tall. I 2024 budsjetterte vi med kr 600.000,- og brukte kr 447.338,-. Vi har i 2025 budsjettert med kr. 595.000,-

Budsjett driftskostnader 2025



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 31.12.2024)



Driftskonto	0,55% p.a.
Sparekonto	3,70 % p.a.

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 2025

Styret finner det nødvendig å øke felleskostnadene i løpet av 2025.

Styret har i sitt budsjettforslag lagt inn en husleieøkning på 3,0% pr 1.7.2025. Vi budsjetterer med et overskudd på kr 80.197- som igjen vil styrke egenkapitalen vår.

Likviditet

Vi har i 2024 hatt god likviditeten og det har ikke vært behov for å vurdere å hente likvider fra sparekontoen. De store regningene er greit fordelt utover året noe som gjør styrearbeidet vesentlig enklere.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BONDISTRANDA SAMEIE 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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)

Perinco DokumentID: 40KAK-JVZCL-PDZTX-H4UJP-V2W1A-3026GH



BONDISTRANDA SAMEIE 5 ORG.NR. 814 223 612, KUNDENR. 6997

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 290 260	2 087 040	2 343 554	2 272 116
Andre inntekter		0	0	75 000	105 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 290 260	2 087 040	2 418 554	2 377 116
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 104	-10 575	-11 104	-11 493
Styrehonorar	4	-78 750	-75 000	-78 750	-81 506
Revisjonshonorar	5	-8 882	-9 860	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 993	-80 828	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-7 693	-22 594	-85 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-527 734	-368 057	-383 500	-333 400
Forsikringer		-78 675	-42 084	-60 800	-72 220
Kommunale avgifter	8	-486 559	-377 012	-470 087	-518 000
Kostnader sameie		-154 668	-154 670	-155 000	-197 000
Energi/fyring	9	-447 338	-532 478	-600 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 904	-178 651	-193 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-148 451	-145 241	-196 200	-229 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 230 750	-1 997 050	-2 328 441	-2 296 919
DRIFTSRESULTAT		59 510	89 990	90 113	80 197
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 598	13 911	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 598	13 911	0	0
ÅRSRESULTAT		77 108	103 901	90 113	80 197
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		77 108	103 901		





BONDISTRANDA SAMEIE 5 ORG.NR. 814 223 612, KUNDENR. 6997

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 080	-4 563
Forskuddsbetalte kostnader		16 939	78 305
Driftskonto OBOS-banken		590 236	279 297
Sparekonto OBOS-banken		420 268	468 160
SUM OMLØPSMIDLER		1 032 523	821 199
SUM EIENDELER		1 032 823	821 499
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		746 373	669 264
SUM EGENKAPITAL		746 373	669 264
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 402	34 161
Leverandørgjeld		264 048	118 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 450	152 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 823	821 499
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 11.02.2025
Styret i Bondistranda Sameie 5

Kirsten Toppe /s/

Erik Bratli /s/

Åsmund Bratsvedal /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader ²	2 185 260
Garasje	105 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 290 260

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 104
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 104

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 78 750.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 693
SUM KONSULENTHONORAR	-7 693

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 787
Drift/vedlikehold VVS	-43 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 259
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-105 000
Kostnader dugnader	-2 754
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-527 734

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-354 711
Renovasjonsavgift	-131 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-486 559

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 247
Fjernvarme	-388 090
SUM ENERGI / FYRING	-447 338

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 943
Annet driftsmateriale	-450
Renhold ved firmaer	-119 940
Andre fremmede tjenester	-2 206
Telefon u/mva	-3 749
Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-11 234
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 451

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	17 237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
SUM FINANSINNTEKTER	17 598

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer	300
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	300





Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

SAMEIEVEDTEKTER

for

Bondistranda SAMEIE 5

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 27.mars 2014

Endringer vedtatt på årsmøtet 11.mars 2015, 15.mars 2016, 14.mars 2018, 11. mars 2020, 23. mars 2022 og 21. mars 2023.

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Bondistranda sameie 5 og har gnr.51 og bnr. 192 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 9.juli 2014

Eiendommen er delt opp i 35 ideelle eierandeler. En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Bondistranda Utvikling AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler. Seksjon 1,2,3,4,5,6 ,25,26 og 27 har eksklusiv bruksrett til areal på bakkeplan i henhold til utomhusplan for området, dette som tilleggsdel.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Videre har sameierne felles bruksrett til fellesareal gnr. 51, bnr. 192 i Asker sammen med øvrige medlemmer av Bondistranda Huseierforening.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det ikke foreligger saklig grunn.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

Garasjekjelleren av gnr. 51 bnr. 192 for seksjon 1 – 35 organiseres som en anleggseiendom og tilskjøtes Bondistranda Huseierforening (orgnr 999609570) (HF) som har vedlikehold og driftsansvar for anleggene sammen med vedlikehold og driftsansvar for utvendig fellesareal som ikke er tilskjøttet de enkelte sameiene eller kommunal veigrunn. Sameiene er pliktige til å dekke sin ideelle andel av huseierforeningens kostnader.

En seksjonseier kan med samtykke fra HF-styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. 25 første ledd.

Det er tilgjengelig et visst antall HC plasser i de 3 parkeringsanleggene. Om dette ikke er tilstrekkelig kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§3

Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjon/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Sameiet tillater korttidsutleie i begrenset grad, maks 60 døgn pr år. I forkant av utleie skal styret i sameiet orienteres om tidspunkt for utleie, varighet og kontaktinformasjon til leietaker Bruk epost.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel plattning, samt grøntareal innenfor tilleggsdelen, og vedlikehold av uttrekkbar levegg, markiser, screen og innglasset balkong/terrasse.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger

§8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, (samt vaktmestertjeneste).

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon
- 50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

§9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene 21. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§10 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven S 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§12 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13

Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene 12 annet ledd.

§14

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven §44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. For vedtektsfesting av at seksjonseierne skal være forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven 60 første ledd, kreves uttrykkelig samtykke fra alle seksjonseierne.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
- h) [Evt.: begrensninger i bruken av næringsseksjoner

§17

Bondistranda Huseierforening

Bondistranda Huseierforening med org.nr. 999609570 er hjemmelshaver til gnr/bnr. 51/2 51/184, 51/190 og 51/191

De fem boligsameiene på Bondistranda er Bondistranda Huseierforening sine medlemmer.

Bondistranda Huseierforening har egne vedtekter, eget styre og eget årsmøte.

Hvert av medlemmene er representert med et styremedlem og et varamedlem.

Årsmøtet i sameie 5 velger sine representanter til styret i Bondistranda Huseierforening ved direkte valg eller ved mandat til styre.

Årsmøtet i sameie 5 velger sine delegater til årsmøte i Bondistranda Huseierforening ved direkte valg eller ved mandat til styre.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

§ 18 Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Styret skal ha 1-3 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, (og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem,) jf. eierseksjonsloven 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§19 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

§20

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§21

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 22

Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven §31.

§23

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§24

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. Eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§25

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.



Vedtekter Bondistranda sameie 5 orgnr 814223612

§26
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg: garasjeplan og utomhusplan



BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Hvert sameie innstiller sine representanter til styret i Huseierforeningen. Styret i Bondistranda Huseierforening velges av Huseierforeningens årsmøte.

På årsmøte 15. mai 2024 i Losjehuset i Asker ble følgende valg for et år til styret:

Morten Strand, styreleder
Bjørn Tangnes
Erik de Mora
Kåre Gjertsen
Kirsten Toppe

Varamedlemmer:

Åsmund Bratsvedal
Bjørn Korstvedt
Hand Kristian Herland
Harald Kongsgård
Tone Lauritzen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

OBOS er Huseierforeningens forretningsfører. Revisor er BDO AS.

3. BYGNINGER OG EIENDOMMER

Huseierforeningens eiendom har gårdsnr. 51, bruksnr. 2, 184, 190 og 191.

4. FORSIKRINGER

Område	Forsikringsselskap	Avtalenr
Brygger	IF	3297252.1.2
Garasje 1	IF	3239836.1.4
Garasje 2	TRYG	7784440
Garasje 3	TRYG	7784444

51/2 Fellesområder forsikret gjennom bygningsforsikringer/garasjer

Garasjeanleggene er fullverdiforsikret på hele anleggsadressen. Det vil si at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.



Lekeplasser og alt annet uteareal under gnr/bnr. 51/2 ligger i bygningsforsikringen. Flytebyggene har egen forsikring mot brann og isgang. Ved skade skal styret i HF melde dette til gjeldene forsikringsselskap og forsikringsavdelingen i OBOS. Egenandelen ved skader utgjør kr. 10.000, - (kr.20.000, - for byggene).

I 2021 inngikk Huseierforeningen og sameie 1,3 og 5 avtale som sikrer at garasjeanlegg og boligsameiet over er forsikret i samme selskap. Boligsameiet trumfer valg av selskap som underliggende garasje skal forsikres i. Boligsameiet og Huseierforeningen administrerer hver sin forsikringsavtale. Sameie 1,3 og 5 betaler sin del av forsikringspremien for U-etasjen til HF. Beløpet som betales er beregnet ut ifra brøk pr. m².

Det betyr at Huseierforeningen har 4 forsikringsavtaler (3 x garasjer inklusiv styreforsikring og eiendom ellers, og brygger). Dette fungerer fint.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Driftsinntekter i 2024 var kr 1 805 448,-. Driftsinntektene består av medlemsavgift fra sameierne og inntekter per p-plass som betales fra sameierne. Driftsinntektene er i tråd med budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av utleie garasjeplasser.

Regnskapet viser et underskudd på kr 292 647,-. Selskapets disponible midler per 31.12.2024 utgjør kr. 630 214,- fordelt med kr 155.178,- på driftskontoen og kr 581 875,- på sparekontoen. Leverandørgjeld pr 31.12.2024 er kr 6 301,- og netto renteinntekter er kr 33 855,-.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Huseierforeningen og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

6. STYREHONORAR

Styret mottok i 2024 kr 120 000,- i styrehonorar for 2023. Styrehonoraret for 2024 behandles og vedtas på Huseierforeningens årsmøte. I 2024 ble det utbetalt kr. 15 000,- i honorarer i forbindelse med sammenslåingsprosessen.

7. STYREMØTER

Styreperioden har vært fra mai 2024 frem til årsmøte 2025. Det har vært avholdt 11 styremøter. I tillegg til administrative oppgaver har styret jobbet med oppfølging av leverandører og HMS oppgaver av forskjellig art. Styremedlemmer i HF tar en aktiv rolle og håndterer forløpende «vaktmesteroppgaver».



8. VEDLIKEHOLD

Styret har gjennomført oppgavene fra årsrapporten 2023 bortsett fra å få malt nederste del av veggene i garasjeanleggene.

Utført i 2024:

- Vask og oppmerking av parkeringsplasser i alle tre garasjeanlegg
- Reparasjoner på sprinkler og brannskap
- Fortsatt oppgraderingen av grøntanleggene
- Innkjøp av ny glass/metallkontainer

Planlagt i 2025

- Prøveprosjektet 2024 med robotgressklipper var vellykket og videreføres
- Vask og oppmerking av symboler og tall i garasjeanleggene
- Nødvendig reetableringer på grøntarealer
- Det er dyrt å klippe den store gress-sletten. Det prøves ut å la sletten vokse fritt slik at den blir en eng, til glede for insektene
- Dekke på den store lekeplassen på sletten oppgraderes

9. STYRETS OPPGAVER GJENNOM ÅRET

- Fulgt opp løpende serviceavtaler
- Oppgaver i garasjene om ladebokser, leieavtaler o.l.
- Fulgt opp byggesaken i Atelierhagen gjennom møter og høringsinnspill
- Arrangert felles julegrantenning første søndag i advent
- Retting av bulker og flekkmalning av avfallsbrønner
- Gjennomført vår- og høstdugnader
- Deltatt i prosessen om den mulige sammenslåingen av sameiene
- Forberede sak til årsmøte i HF om Wifi i garasjene
- Gjennomført to dugnader langs Bondivann med rydding mot vannet og bortkjøring til Yggeset i henhold til avtalen med kommunen
- Åpning og stenging, og generelt oppsyn med bryggene
- Løpende oppfølging av avfallskontainere
- Løpende oppfølging av beboer- og gjesteparkeringsplasser

10. ADMINISTRASJONSROUTINER

Det jobbes kontinuerlig med å forbedre rutiner, avtaler og annet administrasjonsarbeid. I 2020 etablerte HF HMS-plan for sine ansvarsområder. HMS-planen gjennomgås og oppdateres årlig.

Vi følger opp våre etablerte kjøreregler for styrearbeidet i Huseierforeningen. Styret er godt fornøyd med OBOS sine tjenester og det digitale styreverktøyet Styrerommet.



11. ATELIERHAGEN/KUNSTNERLIA

Arbeidsgruppen har også i 2024 hatt et travelt år. Den nye reguleringsplanen har vært på høring i 2024 og behandlet i Utvalg for plan og byggesak (UPB) og Formannskapet. Det har vært avholdt møte med kommunen og vi har sendt inn høring om den overordnede trafikksikringen vi mener ikke er god nok for trafikken over 100 nye leiligheter vil føre til 2. gangs behandling i UPB og formannskapet ble gjennomført i januar 2025

Reguleringsplanen ligger nå an til å komme til behandling i kommunestyret 4.mars 2025

12. KOMMENTARER TIL REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT FOR 2025

Huseierforeningen har en svekket økonomisk stilling ved inngangen til 2025, med en egenkapital på kr 630 214,- og bankinnskudd på kr. 737 013,-

Det ble budsjettet med et underskudd på kr. 4 900,- for 2024. Underskuddet ble kr. 292 647,-. Inntektene ble kr 1 805 448- og består vesentlig av kostnadsbidrag fra sameiene. Totale driftskostnader utgjør kr. 2 131 950,-.

Kostnadene til HF fordeler seg med ca.2/3 på fellesarealer ute og 1/3 på bygning og administrasjon. Tidligere var det et eget regnskap for garasjene. Dette ligger nå innunder drift og vedlikehold.

Årsak til større avvik mellom budsjett og resultat på ca. kr. 293 000,- skyldes:

- innkjøp av glass/metall kontainer
- utgifter til sammenslåingsprosessen
- reparasjon på sprinkler og brannskap
- økte honorarer
- oppmerking av parkeringsplassene.
- Oppgradering av varsling fra garasjeanleggene til ABBR fra 2G til 4G

Disse kostnadene var ikke budsjettet og utgjør til sammen kr. 235.000,-

Det var et ønske fra sameiene at Huseierforeningen skulle dekke kostnader om sammenslåingsprosessen i 2024.

En økning i honoraret til styret for 2023 ble foreslått og vedtatt på årsmøte i 2024.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Kostnadsveksten har vært veldig høy de siste årene fra alle av våre leverandører.

Underskuddet for 2024 har medført at styret har måtte sette opp innbetalingene for de 5 sameiene for 2025. Budsjettet er basert på en deflator på 3 % på alle felleskostnader.

Drift og vedlikehold

Det er beregnet kr 1 325 700,- til vedlikehold av bygninger og utvendige fellesarealer.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 160 000,- Dette er det samme som året før.

Forsikringspremien for 2025 er beregnet til kr. 106 000,- Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Huseierforening.

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 2025.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

13. VEDLIKEHOLDSKONTO

I 2022 ble det etablert en vedlikeholdskonto for å skape forutsigbarhet for sameiene og seksjonseierne. Vedlikeholdskontoen ble etablert ved at kr 700 000,- ble overført til en sparekonto.

Huseierforeningens styre kan kun disponere vedlikeholdskontoen etter forhåndsaksept:

- Forhåndsaksepten bør normalt gis styret i Huseierforeningen gjennom årsmøtet for større planlagte vedlikeholdsoppgaver.
- Ved ekstraordinære behov bør forhåndsaksept gis gjennom ekstraordinær innkalling og beslutning fra styrelederne i de fem sameiene.

Huseierforeningens styre utarbeider nødvendig beslutningsgrunnlag for å få vedtatt forhåndsaksept.

Eventuell votering skjer ved simpelt flertall.

For 2024 ble likviditeten så dårlig at det måtte overføres kr. 200 000,- fra vedlikeholdskontoen til driftskontoen for å kunne betale løpende utgifter. Styret i Huseierforeningen fikk godkjenning av de fem sameiene til å gjøre denne overføringen.

Avslutning

Styret har også i år jobbet svært godt sammen. Vi har hatt gode diskusjoner som preges av en god tone og et godt miljø. I 2025 blir nok aktivitetsnivået for styret også høyt med oppfølging av pågående saker og nye som kommer til underveis.

Asker, februar 2025

Styret i Bondistranda Huseierforening



BONDISTRANDA HUSEIERFORENING ORG.NR. 999 609 570, KUNDENR. 2605

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	919 200	919 196	920 000	1 169 600
Andre inntekter	3	886 248	859 500	858 000	858 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 805 448	1 778 696	1 778 000	2 027 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-12 690	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 142	-8 417	-6 000	-8 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-69 385	-65 985	-69 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-120 956	-6 516	-70 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 322 206	-1 406 530	-1 091 300	-1 325 700
Forsikringer		-115 469	-85 547	-96 000	-106 000
Energi/fyring	9	-135 351	-138 187	-160 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-209 406	-134 868	-176 500	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 131 950	-1 948 740	-1 782 900	-1 989 800
DRIFTSRESULTAT		-326 502	-170 044	-4 900	37 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 871	37 115	33 000	15 000
Finanskostnader	12	-4 016	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 855	37 115	33 000	15 000
ÅRSRESULTAT		-292 647	-132 929	28 100	52 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-292 647	-132 929		



BONDISTRANDA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 999 609 570, KUNDENR. 2605

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	133 230
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-133 970
Forskuddsbetalte kostnader		38 872	21 677
Driftskonto OBOS-banken		155 178	556 571
Sparekonto OBOS-banken II		581 875	746 221
SUM OMLØPSMIDLER		775 925	1 323 729
SUM EIENDELER		776 225	1 324 029
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		630 214	922 861
SUM EGENKAPITAL		630 214	922 861
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		139 710	133 970
Leverandørgjeld		6 301	241 735
Annen kortsiktig gjeld		0	25 463
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 011	401 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		776 225	1 324 029
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 12.02.2025			
Styret i Bondistranda Huseierforening			
Morten Gunnar Strand /s/	Bjørn Tangnes /s/	Kåre Gjertsen /s/	
Kirsten Toppe /s/	Erik Jimenez De Mora /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	919 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	919 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet	1 498
Elbil	24 000
Garasjeleie	786 000
Leie Garasje	74 750
SUM ANDRE INNETEKTER	886 248

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 142.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-97 394
SUM KONSULENTHONORAR	-120 956

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-146 832
Drift/vedlikehold elektro	-10 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 010 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-151 644
Kostnader dugnader	-2 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 322 206

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 351
SUM ENERGI / FYRING	-135 351

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Håndverktøy	-558
Annet driftsmateriale	-51 017
Vaktmestertjenester	-112 815
Vakthold	-9 690
Renhold ved firmaer	-14 913
Andre kontorkostnader	-2 971
Gave, ikke fradragsberettiget	-980
Bank- og kortgebyr	-2 226
Velferdskostnader	-12 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 406

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 396
Renter bank	30 475
SUM FINANSINNTEKTER	37 871

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-16
Andre rentekostnader	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	-4 016



Resultatanalyse 2024 Bondistranda Huseierforening

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	919 200	920 000	800	0 %
Andre inntekter	886 248	858 000	-28 248	-3 %
Sum driftsinntekter	1 805 448	1 778 000	-27 448	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 035	-14 100	4 935	-35 %
Styrehonorar	-120 000	-100 000	20 000	-20 %
Revisjonshonorar	-5 142	-6 000	-858	14 %
Andre honorarer	-15 000	0	15 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-69 385	-69 000	385	-1 %
Konsulenthonorar	-120 956	-70 000	50 956	-73 %
Drift og vedlikehold	-1 322 206	-1 091 300	230 906	-21 %
Forsikringer	-115 469	-96 000	19 469	-20 %
Energi/fyring	-135 351	-160 000	-24 649	15 %
Andre driftskostnader	-209 406	-176 500	32 906	-19 %
Sum driftskostnader	-2 131 950	-1 782 900	349 050	-20 %
Driftsresultat	-326 502	-4 900	321 602	-6 563 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	37 871	33 000	-4 871	-15 %
Finanskostnader	-4 016	0	4 016	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	33 855	33 000	-855	-3 %
Årsresultat	-292 647	28 100	320 747	1 141 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 6997 Selskapsnavn: BONDISTRANDA SAMEIE 5

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.