



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 340 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		186 928	
Sum inntekter		186 928	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 130	
Sum kostnader		2 130	0
Driftsresultat		184 798	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253	
Sum finansinntekter		253	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		253	0
Resultat før skattekostnad		185 051	0
Årsresultat		185 051	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 051	
Sum overføringer og disponeringer		185 051	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		27 342	
Sum fordringer		27 342	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 156	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 156	
Sum omløpsmidler		194 498	0
SUM EIENDELER		194 498	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 051	
Sum opptjent egenkapital		185 051	
Sum egenkapital		185 051	0
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			
Annen kortsiktig gjeld		9 447	
Sum kortsiktig gjeld		9 447	0
Sum gjeld		9 447	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 498	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 428356

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 340 336
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 931 340 336
SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		186 928	
Sum inntekter		186 928	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 130	
Sum kostnader		2 130	0
Driftsresultat		184 798	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253	
Sum finansinntekter		253	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		253	0
Resultat før skattekostnad		185 051	0
Årsresultat		185 051	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 051	
Sum overføringer og disponeringer		185 051	



Organisasjonsnr: 931 340 336
SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		27 342	
Sum fordringer		27 342	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 156	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 156	
Sum omløpsmidler		194 498	0
SUM EIENDELER		194 498	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 051	
Sum opptjent egenkapital		185 051	



Sum egenkapital	185 051	0
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		
Annen kortsiktig gjeld	9 447	
Sum kortsiktig gjeld	9 447	0
Sum gjeld	9 447	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	194 498	0



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

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Carport i Sameiet.

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. Gressklipper
8. Utbedring av vei
9. Oppmerking av parkeringsplasser på "sameietunet"
10. Permanet sikring av vei over bekk og inn til sameiet.
11. Manglende gress på tunet
12. Sjøppel og unødvendig utstyr som ligger langs veien i til sameiet.
13. Sikring av rør under vei
14. Terrassemarkise
15. Farge på markiser og screens
16. Bestemme farge på uttrekkbar levegg og type.
17. Pergola 2. etg endeleilighet.
18. Farge på plattning
19. Utvidelse av antall styremedlemmer
20. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bjørndalstunet 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Rådgiver Bente Kveil er foreslått.

Forslag til vedtak
Bente Kveil er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bente Kveil foreslått. Som protokollvitner ble Odd Erling Aasen og Steffen Ruud foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 2054 Sameiet Bjørndalstunet 1 Årsregnskap 2023.pdf
- 2. 2054 Sameiet Bjørndalstunet 1 Revisjonsberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr

Styrets innstilling
Tillitsvalgte fra Utbygger mottar ikke styrehonorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-



Sak 7

Gressklipper

Forslag fremmet av:

Thomas Jørgensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei sveis,

Foreslår at vi kjøper inn én felles gressklipper, da det ikke akkurat er plen nok til at alle trenger å ha hver sin Porsche stående i boden;-) F.eks en Ryobi på Batteri, hvor man kjøper inn en lader eller 2 og 3-4 batterier og alle setter batterier til lading etter bruk burde man komme langt med. Den kan stå i fellesboden.

Forslag til vedtak

Innkjøp av felles gressklipper som alle kan benytte, stående i felles bod til enhver tid.

Sak 8

Utbedring av vei

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ber om at veien blir midlertidig utbedret med fast masse inntil ferdig vei etableres. Veien har vært i dårlig forfatning siden vårløsningen.

Dette gjelder særlig de ca 50 meterne med vei før oppkjøring til boområdet, se vedlegg.

a)

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

- For Utbedring av vei
- Mot Utbedring av vei

b)

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

1. Trysilhus sørger for utbedring av vei med midlertidig fast masse.
2. Utomhus ikke overlevert fra Trysilhus. Utsettes



Vedlegg

3. Vei.jpeg

Sak 9

Oppmerking av parkeringsplasser på "sameietunet"

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er kommet inn ønske om å merke opp parkeringsplasser på "sameietunet"

Dette for å få bedre struktur på parkeringene av biler ol.

Foreslår at saken utsettes til det siste bygget er ferdig i løpet av høsten da en må se på en helhet av en slik merking samt kostnad.

a)

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

- For Oppmerking av parkeringsplasser på "sameietunet"
- Mot Oppmerking av parkeringsplasser på "sameietunet"

b)

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

1. Saken utsettes til høsten

2. Utomhus ikke overlevert fra Trysilhus. Utsettes

Vedlegg

4. Bjørndalstunet.jpeg



Sak 10

Permanet sikring av vei over bekk og inn til sameiet.

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Permanent sikring av veien med gjerder på begge sider inn til sameiet, samt langs bygning nr 3 (ned mot bekkefaret). Nevnte område er for bratt og for å unngå ulykker særlig med små barn som leker ol. Dette er et viktig HMS-tiltak.

a)

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

- For Permanet sikring av vei over bekk og inn til sameiet.
- Mot Permanet sikring av vei over bekk og inn til sameiet.

b)

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

1. Trysilhus iverksetter permanent sikring av nevnte områder.
2. Utomhus ikke overlevert fra Trysilhus. Utsettes

Vedlegg

5. Sikring 1.jpeg

6. Sikring 2.jpeg

Sak 11

Manglende gress på tunet

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det mangler gress på deler av området i front av bygging nr 2



a)

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

- For Manglende gress på tunet
- Mot Manglende gress på tunet

b)

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

1. Trysilhus sørger for at det blir lagt gress
2. Utomhus ikke overlevert fra Trysilhus. Utsettes

Vedlegg

7. Manglende gress.jpeg

Sak 12

Søppel og unødvendig utstyr som ligger langs veien i til sameiet.

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Søppelløsningen som tilbys har for liten kapasitet og er til tider uhygienisk og svært skjemmende. Det samme er alt utstyr som ligger langs veien inne til sameiet.

a)

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

- For Søppel og unødvendig utstyr som ligger langs veien i til sameiet.
- Mot Søppel og unødvendig utstyr som ligger langs veien i til sameiet.

b)

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

1. Trysilhus forserer arbeidet med å ta i bruk det planlagte søppelsystemet samt rydder opp langs veien inn til sameiet.
2. Bygg D og tilhørende carporter ikke bygget. Heller ikke overlevert til sameie. Sak utsettes



Vedlegg

8. Søppel.jpeg

9. Unødvendig utstyr.jpeg

Sak 13

Sikring av rør under vei

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det må monteres rist/gitter foran rør under veien. Viktig HMS tiltak for å hindre barn å kripe inn i røret.

a)

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

- For Sikring av rør under vei
- Mot Sikring av rør under vei

b)

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

1. Trysilhus iverksetter ASAP sikring av rør under veien
2. Utomhus ikke overlevert fra Trysilhus. Utsettes

Vedlegg

10. Rør 1c.jpeg

11. Rør2.jpeg

Sak 14

Terrassemarkise

Forslag fremmet av:

Sissel Ruud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Terrassemarkise fra Kjells markiser.

FA40 Plus 430x350 Profilfarge: Sort, Duk: Sort, 338665,

Forslag til vedtak

Vedtak ang. ly for solen på terrasse i 2.etasje.

Vedlegg

12. IMG_0345.jpeg

Sak 15

Farge på markiser og screens

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Våren og sommeren står for tur og det er viktig at vi får tatt en avgjørelse ved fargevalg på markiser, screens og profil.

Har lagt til grunn et forslag fra Kjells markiser(se vedlegg) og foreslår iht til vedlegg følgende fargevalg:

Markiser: 338 665 120

Screens: 118 118

Profil: Sort

Dette er et forslag fra min side men det er ok om vi kan enes før årsmøtet.

Velges en annen leverandør så må en legge seg så tatt opp til fargevalget besluttet av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter følgende fargevalg:

Markiser:

Screens:

Profil:

Vedlegg

13. Markiser- fargevalg.png

14. Screens- fargevalg.png

15. Profil - fargevalg.png



Sak 16

Bestemme farge på uttrekkbar levegg og type.

Forslag fremmet av:

Hans-Kristian Dalheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grå farge som matcher takrenner, rekkverk og vinduer. For rekkehus som er grønne, vil sorte levegger tilføre en enda en farge. Derfor foreslås grå.

Foreslås type lik bilde som er vedlagt. Denne har en brakett som kan festes i terrassen, slik at en ikke nødvendigvis trenger å ha en permanent montert stang i den ene enden av leveggen. Makshøyde 180cm.

Forslag til vedtak

Grå uttrekkbare levegger som matcher takrenner, rekkverk og vinduer. Makshøyde 180cm.

Vedlegg

16. Levegg.pdf

Sak 17

Pergola 2. etg endeleilighet.

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endeleilighetene i 2. etg har ikke noe takoverbygg med de ulempene dette medfører ifm nedbør, vind og sol.

Det ønskes at vi får oppføre pergola/utestue som dekker ca 10-12 kvm med glassstak eller lamelltak. Sidene er også dekket med glassdører. Pergolaen stikker ikke utenfor hjørnene. «Reisverket» er aluminium og fargevalget på disse er sort.

Det vil ikke bli utført noen byggtekniske endringer på eksisterendes bygg uten det er godkjent av Trysilhus. Ut over dette vil vi følge prosedyrer for oppføring av slike byggverk.

Se vedlegg der en kan se et eksempel på beskrevet ønske.

Forslag til vedtak

Iht til beskrivelsen godkjenner sameiet at en kan oppføre pergola/utestue som beskrevet.



Vedlegg

17. Pergola.png

Sak 18

Farge på platting

Forslag fremmet av:

Hans-Kristian Dalheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bestemme farge på platting.

Forslag til vedtak

Standard farge på terrassebord foreslås til royalimpregnerte brune terrassebord. Enten kjøpt ferdig royalimpregnert ved utvidelse av terrasse eller olje eksisterende.

Vedlegg

18. IMG_3422.png

Sak 19

Utvidelse av antall styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Alex Otto Bjørneboe Fredsvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Iht punkt 8.1 i vedtektene så har en muligheter til å ha et styre på inntil 5 medlemmer. Forslår at styret utvides til 4 faste medlemmer for å fordele arbeidsbelastningen. Kan også være en fordel når byggetrinn 1 er ferdig at styret er sammensatt med en representant pr boenhet.

Forslag til vedtak

Sameiet beslutter å øke styret til 4 faste medlemmer.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg.



Det skal velges:

Styreleder for 2 år

2 Styremedlemmer for 2 år

1 Varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Martin Andersen**
Ryddig, rettferdig, engasjert og tidligere erfaring med styreverv

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Alex Otto Bjørneboe Fredsvik**
Stiller meg til disposisjon hvis årsmøtet ønsker det.
Av erfaring så har jeg vært leder av et hytteveiv i 7 år med mye trøbbel med eiere som omhandler f.eks drift av infrastruktur ol
Har også vært leder av Norsk Utvandremuseums venner og i noen år som leder av et fleridrettslag med ca 800 medlemmer. Samt at jeg i hele min yrkeskarriere har hatt lederansvar. Kan også tilføye at jeg har vært kommunepolitiker i 8 år og satt både i kommunestyret og formannskapet. Og nå er jeg pensjonist[]
- **Hans-Kristian Dalheim**
Engasjert og ansvarsbevisst. Jeg ønsker å bidra til god kommunikasjon og en effektiv drift av sameiet, samt trivsel for alle beboere.
- **Henrik Weberg**
- **Kjell Johnsen**
- **Martin Andersen**
Ryddig, rettferdig, engasjert og tidligere erfaring med styreverv
- **Stian Hagen Winnæss**

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Hans-Kristian Dalheim**
Engasjert og ansvarsbevisst. Jeg ønsker å bidra til god kommunikasjon og en effektiv drift av sameiet, samt trivsel for alle beboere.
- **Henrik Weberg**
- **Martin Andersen**
Ryddig, rettferdig, engasjert og tidligere erfaring med styreverv
- **Steffen Ruud**
- **Stian Hagen Winnæss**





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Erling Aasen	Postboks 323 Bragernes
Styremedlem	Nils Jørgen Busland	Postboks 323 Bragernes
Styremedlem	Hans Erik Olafsbye Unelsrød	Postboks 323 Bragernes
Varamedlem	Steffen Ruud	Bjørndalstunet 52

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørndalstunet 1

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Bjørndalstunet 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931340336, og ligger i HOLMESTRAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

425 126

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 185 051.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i HOLMESTRAND kommune**Forsikring**

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
ORG.NR. 931 340 336, KUNDENR. 2054**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	106 928	0	845 000	0
Andre inntekter	3	80 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		186 928	0	845 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-4 230	0
Styrehonorar		0	0	-30 000	0
Revisjonshonorar	4	-11 932	0	-8 500	0
Forretningsførerhonorar		-11 539	0	-65 000	0
Konsulenthonorar		0	0	-6 000	0
Drift og vedlikehold		0	0	-242 000	0
Forsikringer		28 171	0	-172 000	0
Kommunale avgifter	5	-5 774	0	0	0
Energi/fyring		0	0	-20 000	0
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-140 000	0
Andre driftskostnader	6	-1 057	0	-91 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 130	0	-779 230	0
DRIFTSRESULTAT		184 798	0	65 770	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	253	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		253	0	0	0
ÅRSRESULTAT		185 051	0	65 770	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		185 051			





**SAMEIET BJØRNDALSTUNET 1
ORG.NR. 931 340 336, KUNDENR. 2054**

BALANSE

	2023	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	3 701	0
Forskuddsbetalte kostnader	23 641	0
Driftskonto OBOS-banken	167 156	0
SUM OMLØPSMIDLER	194 498	0
SUM EIENDELER	194 498	0
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	185 051	0
SUM EGENKAPITAL	185 051	0
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	9 447	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	9 447	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	194 498	0
Pantstillelse	0	
Garantiansvar	0	

Styret i Sameiet Bjørndalstunet 1

Odd Erling Aasen/s/

Hans Erik Olafsbye Unelsrød/s/ Nils Jørgen Busland/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	101 750
Garasjeleie	5 058
Kabel-tv	120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	106 928

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	80 000
SUM ANDRE INNETEKTER	80 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 932.

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 589
---------------	--------





Vann- og avløpsavgift	-423
Renovasjonsavgift	-2 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 774

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bank- og kortgebyr	-1 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 057

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	253
SUM FINANSINTEKTER	253

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8662760. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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: 87HB3-D71GH-XHPPH5-H71KV-XVYYE-0FE1E

Vedlegg 3 til sak 8. Utbedring av vei

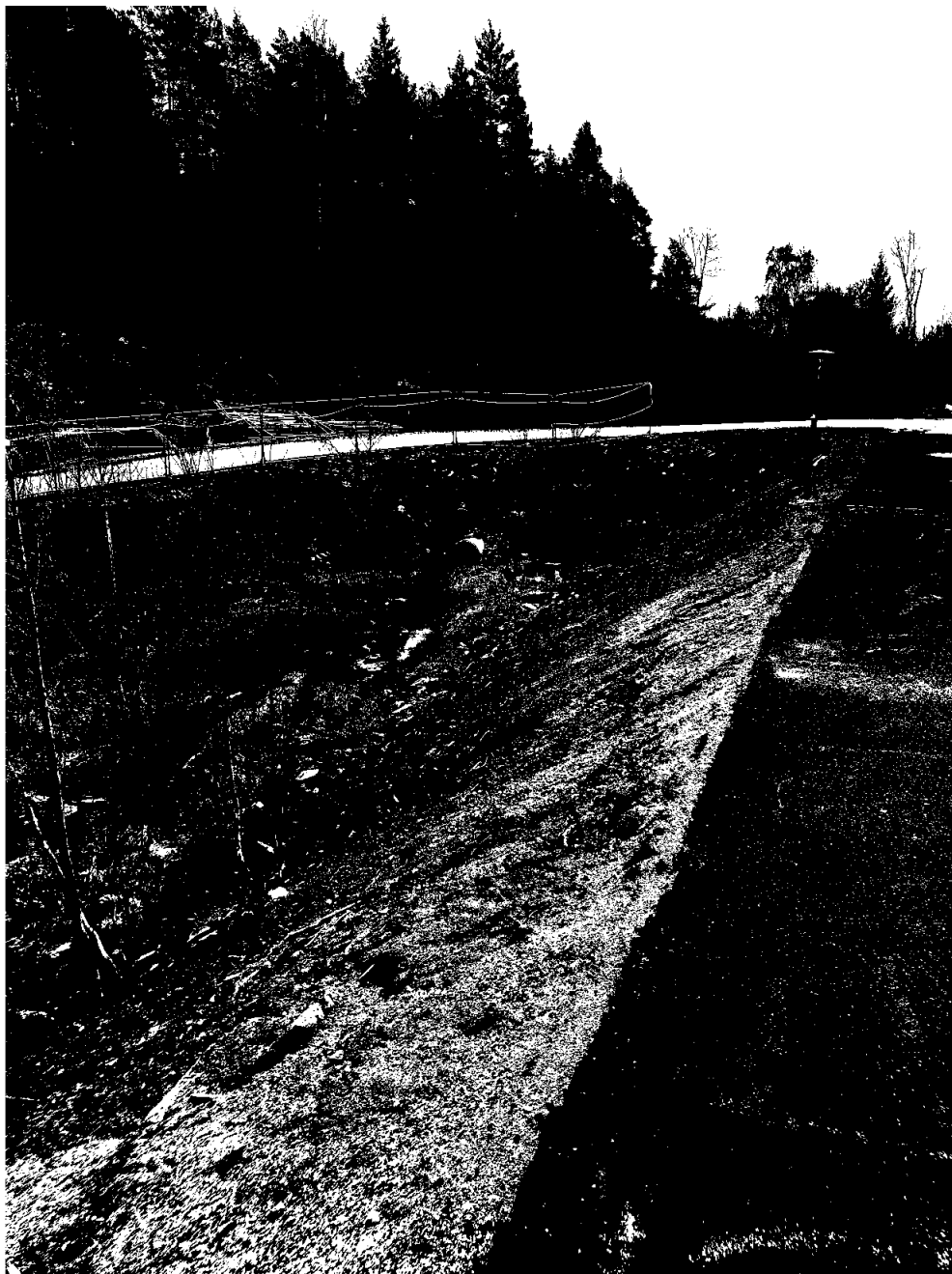




Vedlegg 4 til sak 9. Oppmerking av parkeringsplasser på "sameietunet"



Vedlegg 5 til sak 10. Permanet sikring av vei over bekk og inn til sameiet.



Vedlegg 6 til sak 10. Permanet sikring av vei over bekk og inn til sameiet.



Vedlegg 7 til sak 11. Manglende gress på tunet



Vedlegg 8 til sak 12. Sjøppel og unødvendig utstyr som ligger langs veien i til sameiet.



Vedlegg 9 til sak 12. Sjøppel og unødvendig utstyr som ligger langs veien i til sameiet.



Vedlegg 10 til sak 13. Sikring av rør under vei



Vedlegg 11 til sak 13. Sikring av rør under vei



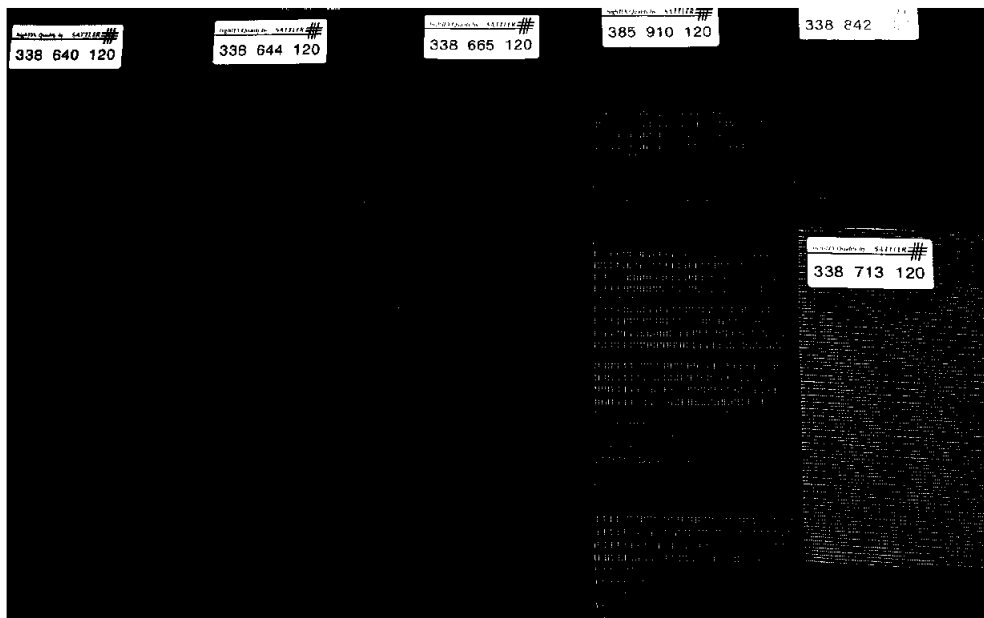


Vedlegg 12 til sak 14. Terrassemarkise



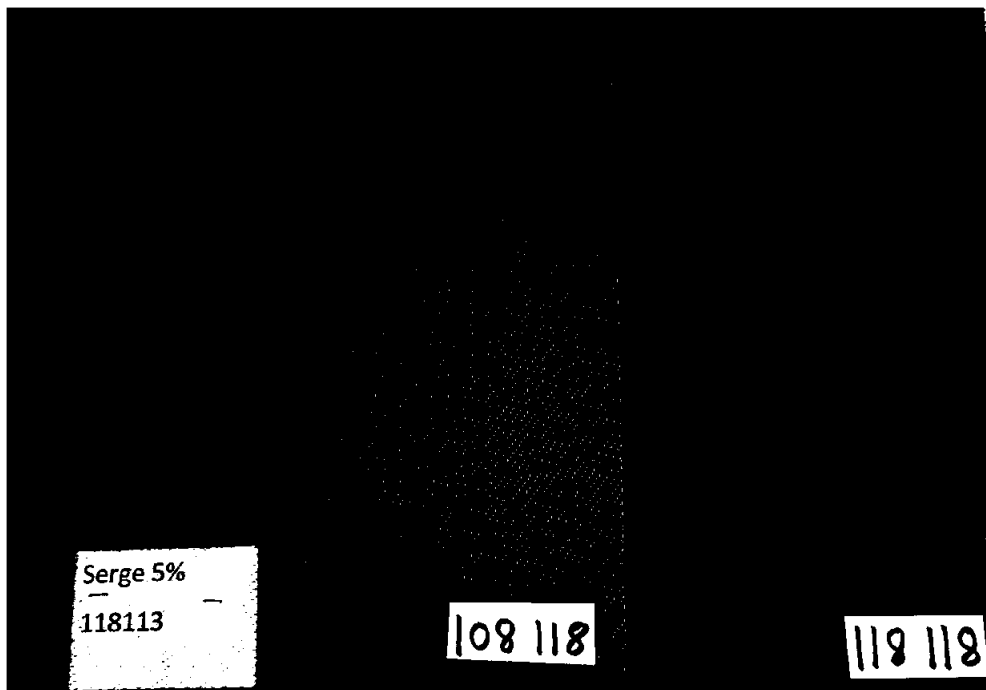


Vedlegg 13 til sak 15. Farge på markiser og screens





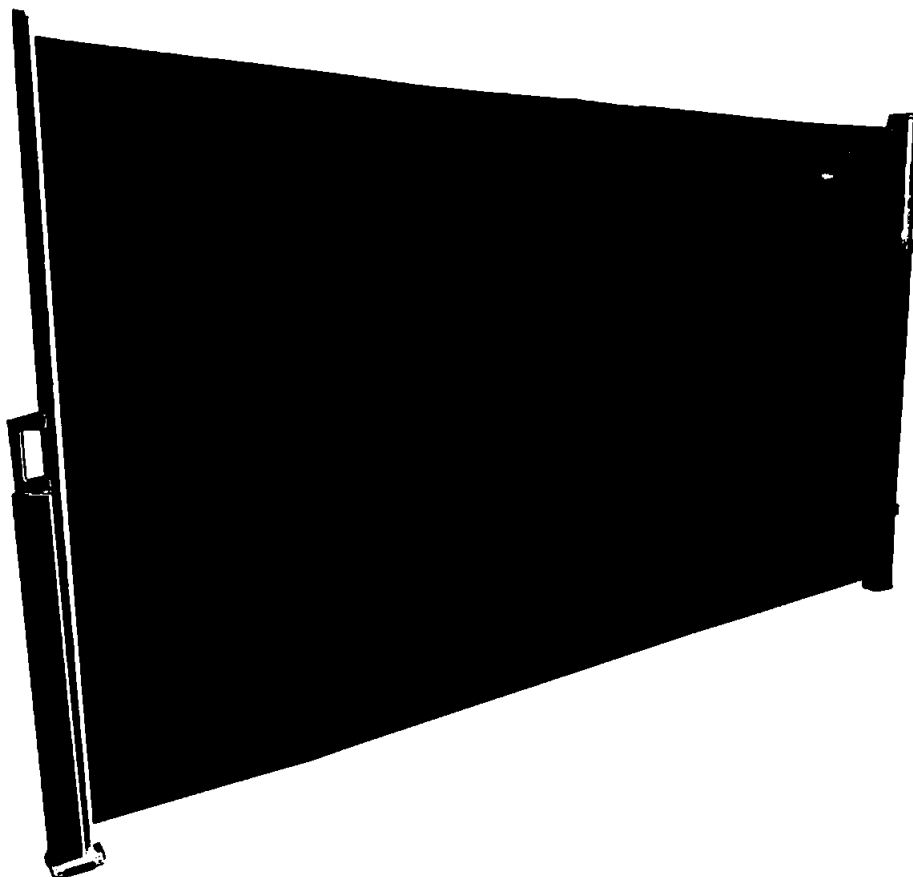
Vedlegg 14 til sak 15. Farge på markiser og screens



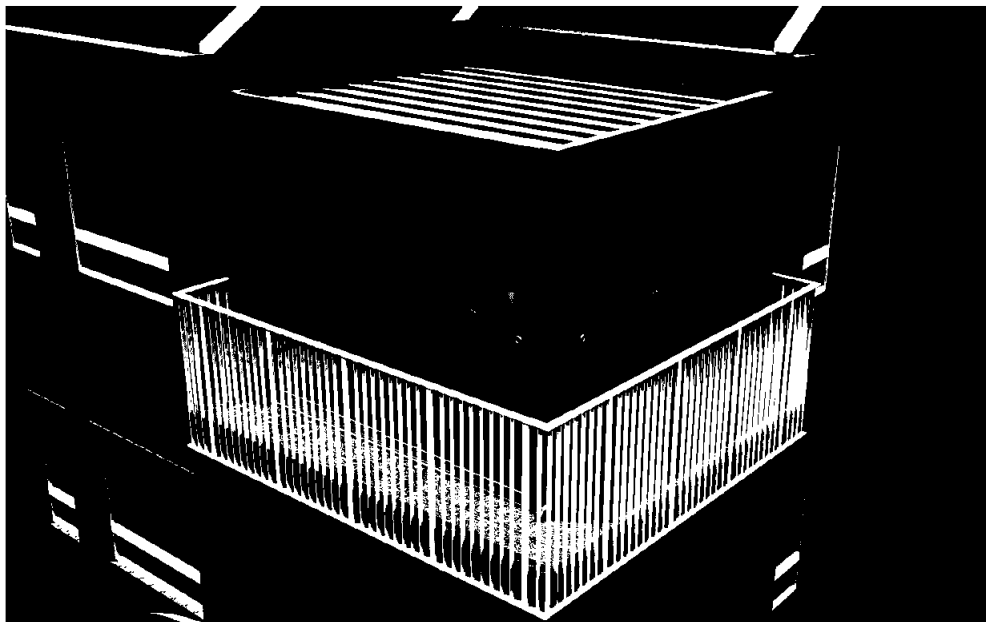


Vedlegg 15 til sak 15. Farge på markiser og screens



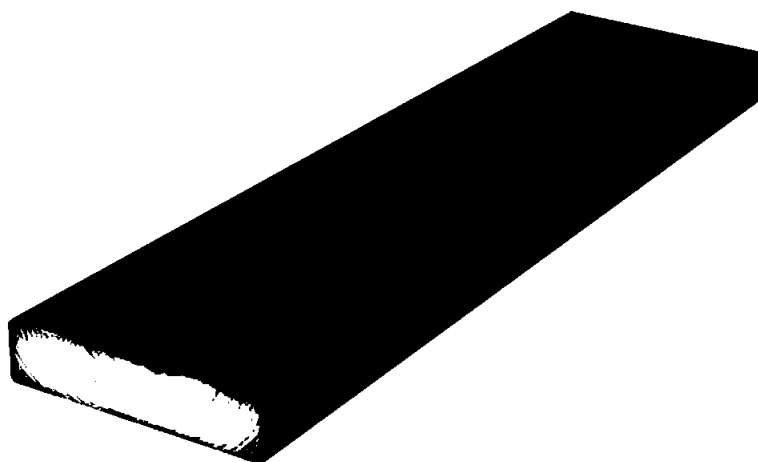


Vedlegg 17 til sak 17. Pergola 2. etg endeleilighet.





Vedlegg 18 til sak 18. Farge på plating





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

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.