



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 698
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 25
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 072 685	2 050 448
Sum inntekter		2 072 685	2 050 448
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		2 308 412	1 167 874
Sum kostnader		2 376 872	1 233 934
Driftsresultat		-304 187	816 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 253	35 786
Sum finansinntekter		28 253	35 786
Annen finanskostnad		197 332	213 380
Sum finanskostnader		197 332	213 380
Netto finans		-169 079	-177 594
Ordinært resultat før skattekostnad		-473 266	638 920
Ordinært resultat etter skattekostnad		-473 266	638 920
Årsresultat		-473 266	638 920
Totalresultat		-473 266	638 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-473 266	638 920
Sum overføringer og disponeringer		-473 266	638 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 020 294	2 020 294
Sum varige driftsmidler		2 020 294	2 020 294
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 020 294	2 020 294
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		265 202	92 802
Sum fordringer		265 202	92 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 401	608 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 401	608 291
Sum omløpsmidler		761 603	701 093
SUM EIENDELER		2 781 897	2 721 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 462 822	3 989 557
Sum opptjent egenkapital		-4 462 822	-3 989 557
Sum egenkapital		-4 462 822	-3 989 557
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 029 668	6 373 848
Sum annen langsiktig gjeld		7 029 668	6 373 848
Sum langsiktig gjeld		7 029 668	6 373 848
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 194	1 010
Leverandørgjeld		36 228	55 519
Annen kortsiktig gjeld		177 629	280 567
Sum kortsiktig gjeld		215 051	337 096
Sum gjeld		7 244 719	6 710 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 781 897	2 721 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230251

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 698
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 25
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 971 271 698
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 072 685	2 050 448
Sum inntekter		2 072 685	2 050 448
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		2 308 412	1 167 874
Sum kostnader		2 376 872	1 233 934
Driftsresultat		-304 187	816 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 253	35 786
Sum finansinntekter		28 253	35 786
Annen finanskostnad		197 332	213 380
Sum finanskostnader		197 332	213 380
Netto finans		-169 079	-177 594
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-473 266	638 920
Årsresultat		-473 266	638 920
Totalresultat		-473 266	638 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-473 266	638 920
Sum overføringer og disponeringer		-473 266	638 920



Organisasjonsnr: 971 271 698
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 020 294	2 020 294
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 020 294	2 020 294
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		265 202	92 802
Sum fordringer		265 202	92 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 401	608 291
Sum omløpsmidler		496 401	608 291
Sum omløpsmidler		761 603	701 093
SUM EIENDELER		2 781 897	2 721 387
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 462 822	3 989 557



Sum opptjent egenkapital	-4 462 822	-3 989 557
Sum egenkapital	-4 462 822	-3 989 557
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 029 668	6 373 848
Sum annen langsiktig gjeld	7 029 668	6 373 848
Sum langsiktig gjeld	7 029 668	6 373 848
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 194	1 010
Leverandørgjeld	36 228	55 519
Annen kortsiktig gjeld	177 629	280 567
Sum kortsiktig gjeld	215 051	337 096
Sum gjeld	7 244 719	6 710 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 781 897	2 721 387



Organisasjonsnr: 971 271 698
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Bygdøy Alle 25

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2022

Selskapsnummer: 7143





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 25

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7143>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Etablering av administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld
6. Rehabilitering av baktrapper
7. Vedlikeholdsoversikt
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 25



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Paul Christian Glasenapp og Peter Ambrose er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Fordeling av økningen i honorar ihht. forslag fra forslagsstiller
2. Styrets godtgjørelse settes til 60 000. Fordeling vedtas av styret.

Vedlegg

2. Godtgjørelse til styret.pdf

Sak 5

Etablering av administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Erling Gangnes og Ida Ulrichsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for saksbeskrivelse

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å innføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Vedlegg

3. Etablering av administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld.pdf

Sak 6

Rehabilitering av baktrapper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for saksbeskrivelse

Forslag til vedtak

Det vedtas å gjennomføre rehabilitering av baktrapper slik som beskrevet i saksinnlegget. Det vedtas at prosjektet finansieres ved kapitalinnskudd på 930.000,- fra seksjonseierne som fordeles etter seksjonenes andel ihht tinglyst seksjoneringsbrøk. Beløpet kalles inn i forkant av prosjektets oppstart.

Vedlegg

4. Rehabilitering trapper.pdf

Sak 7

Vedlikeholdsoversikt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for saksbeskrivelse. Saken er fremmet til informasjon og mulighet for diskusjon. Det foreligger ingen forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Tatt til etterretning



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Erik Anker har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styreleder for 2 år

Varamedlem

Paul Christian Glasenapp har sagt seg villig til å stille valg etter Peter Ambrose for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Anker

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Paul Christian Glasenapp



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Anker	Lambrechts'gate 8
Styremedlem	Siv Sletten	Lambrechts'gate 8
Styremedlem	Per Koren Solvang	Bygdøy Allé 25 A
Varamedlem	Peter Michael Ambrose	Lambrechts'gate 8
Varamedlem	Hege Sæther	Bygdøy Allé 25 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 25

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271698, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 25

Gårds- og bruksnummer:

211 33

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

Sameiet Bygdøy Alle 25 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 5 styremøter i 2021.

Hovedtavlerom ble modernisert – gamle skrusikringer erstattet med automatsikringer.

Kameraovervåkning ble installert innenfor de 3 hoveddørene som leder inn til Sameiet. I 2021 ble takvinduer i seksjon 22, 23 og 24 skiftet etter vedtak om dette på årsmøtet april 2021.

Gjennomføring av vindusutskifting som vedtatt på årsmøtet i april 2021. Grunnet større omfang enn estimert ble det vedtatt i styret å utføre prosjektet i 3 faser, hvorav fase 1 og 2 i 2021 og fase 3 i 2022. Sameiets lån ble reforhandlet ifbm oppgradering av vinduer og utgjør ved årsslutt ca. 7mill NOK.



Sameiets seksjon nr. 4 fikk ny leietaker i desember 2021, uten opphold etter tidligere leietaker. Totalt bidro utleieseksjonene i sameiet med 366.000,- i inntekter i 2021.

Styret har innhentet tilbud på oppussing av baktrapper etter vedtak i årsmøtet april 2021.

Styret har fulgt opp en større lekkasjeskade som ble dekket av gårdsforsikringen. Skaden oppstod i september 2021 i et avløpsrør inne i konstruksjonen tilknyttet avløp fra takterrasse i Lambrechts' gate 8. Denne rørdelen var ikke omfattet av nylig gjennomført rørrehabilitering.

Det har vært gjennomført flere tiltak på radiatoranlegget for å sikre mer stabil drift, herunder installasjon av vakuumpumpe for utskilling av luftbobler.

To av sameiets seksjoner har blitt omsatt i 2021

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret vurderer sameiets økonomiske stilling som meget solid. Sameiet har gjennomført mange store vedlikeholdsprosjekt og oppgraderinger i løpet av de siste 12 år. Dette har delvis vært finansiert ved låneopptak og delvis ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseierne. Sameiet nyter godt av at det eier to av seksjonene i gården som leies ut. Leieinntektene dekker mer enn rentekostnadene på sameiets lån og således bidrar leilighetene med positiv kontantstrøm til sameiet til dekning av fremtidig vedlikehold. Den reelle verdien av leilighetene fremkommer ikke i sameiets balanseoppstilling, men synliggjøres på den enkelte seksjonseiers likningsutskrift fra forretningsfører som en netto formue.

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 072 685.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntektsføring ikke hevede tilbakebetalinger på brenselregnskapet og diverse viderefaktureringer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 376 872 mot budsjettet 1 448 522. Det store avviket på 929 000 skyldes i hovedsak at vedtaket i årsmøtet om utskifting av vinduer i seksjon 22,23,24 og 26 ikke var inkludert i budsjettet. Kostnaden for vindusutskifting i regnskapet utgjør 921.000,-



Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 473 266 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 546 552.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 350 000 til større vedlikehold.

Dette gjelder:

Baktrapper – 1.000.000,-

Utskifting av vinduer fase 3 – 350.000,-

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 230 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 25.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 25 har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 25

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 25.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 mistligheter eller utilsiktede feil.



SAMEIET BYGDØY ALLE 25
ORG.NR. 971 271 698, KUNDENR. 7143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 050 448	2 050 448	2 051 000	2 113 000
Andre inntekter	3	22 237	0	0	1 000 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 072 685	2 050 448	2 051 000	3 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 836	-6 253	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 350	-88 820	-92 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-1 025	-1 064	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 410 611	-296 596	-500 000	-1 710 000
Forsikringer		-210 993	-219 957	-227 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-265 169	-260 996	-265 062	-274 000
Energi/fyring	10	-53 691	-21 128	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 611	-119 529	-123 000	-125 000
Andre driftskostnader	11	-146 127	-153 533	-126 000	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 376 872	-1 233 934	-1 448 522	-2 690 500
DRIFTSRESULTAT		-304 187	816 514	602 478	422 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 253	35 786	0	25 000
Finanskostnader	13	-197 332	-213 380	-182 500	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 079	-177 594	-182 500	-172 000
ÅRSRESULTAT		-473 266	638 920	419 978	250 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	638 920		
Udekket tap		-473 266	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	2 020 294	2 020 294
SUM ANLEGGSMIDLER		2 020 294	2 020 294
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 189	10 277
Forskuddsbetalte kostnader		86 128	82 525
Energiavregning	17	169 885	0
Driftskonto OBOS-banken		295 105	307 491
Sparekonto OBOS-banken		201 296	300 799
SUM OMLØPSMIDLER		761 603	701 093
SUM EIENDELER		2 781 897	2 721 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 462 822	-3 989 557
SUM EGENKAPITAL		-4 462 822	-3 989 557
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 029 668	6 373 848
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 029 668	6 373 848
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 481	34 716
Leverandørgjeld		36 228	55 519
Påløpte renter		1 194	1 010
Energiavregning	17	0	197 020
Annen kortsiktig gjeld	18	134 148	48 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		215 051	337 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 781 897	2 721 387
Pantstillelse	19	6 030 000	6 030 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 25

Erik Anker/s/

Siv Sletten/s/

Per Koren Solvang/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	1 685 448
Leie	365 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 050 448

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ikke utbetalt for brenselavregning 2020	10 180
Nettinnbetalinger	12 057
SUM ANDRE INNETEKTER	22 237

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 025

SUM KONSULENTHONORAR -1 025

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskiftning av vinduer, Spar Eiendom AS -921 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -921 000

Drift/vedlikehold bygninger -180 026

Drift/vedlikehold VVS -16 277

Drift/vedlikehold elektro -142 089

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -12 457

Drift/vedlikehold fellesanlegg -14 186

Drift/vedlikehold heisanlegg -57 328

Drift/vedlikehold brannsikring -18 757

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -48 492

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 410 611

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -158 238

Feieavgift -3 848

Renovasjonsavgift -103 083

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -265 169

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -48 775

Fjernvarme -4 916

SUM ENERGI / FYRING -53 691

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 313
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 169
Verktøy og redskaper	-2 399
Driftsmateriell	-34
Lyspærer og sikringer	-3 633
Vaktmestertjenester	-31 678
Vakthold	-1 481
Renhold ved firmaer	-65 354
Snørydding	-8 300
Gressklipping	-3 045
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-967
Andre kontorkostnader	-3 738
Porto	-910
Kontingenter	-1 490
Gaver	-444
Bank- og kortgebyr	-3 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-146 127

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	497
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 756
SUM FINANSINNTEKTER	28 253

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-96 051
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-101 281
SUM FINANSKOSTNADER	-197 332

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet, seksjon 3	1
Studioleilighet, seksjon 4	2 020 293
SUM LEILIGHETER	2 020 294

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-6 954 000
Nedbetalt tidligere	580 152
Nedbetalt i år	6 373 848

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-7 250 000
Nedbetalt i år	220 332

-7 029 668

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 029 668

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (akonto)	-483 384
SUM INNETEKTER	-483 384

KOSTNADER

Fjernvarme	559 085
Strøm	30 854
Administrasjon	2 575
Service/vedlikehold/diverse	65 671
Seksjon 3 og 4	-4 916
SUM KOSTNADER	653 269

Uoppgjorte avregninger	169 885
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	169 885
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-134 148
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-134 148

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Anleggets bokførte gjeld er sikret ved pant i tjenesteleilighet snr. 3

Pantelån	7 029 668
SUM PANTSTILLELSE	7 029 668

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde følgende ligningsverdi	5 407 605
--	------------------



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84359536. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering (denne oversikten oppdateres kontinuerlig på Vibbo.

2021 – 2021	Videovervåkning etablert	Videovervåkning ved de 3 hovedinngangsdørene etablert
2021 – 2021	Skiftet takvinduer	Seksjon 22, 23 og 24
2021 – 2021	Dører til hovedtrapperom rehabilitert	Pusset ned og behandlet med lakkbeis
2021 – 2021	Modernisert hovedtavlerom	Skrusikringer skiftet med automatsikringer
2020 – 2020	Portromsdør rehabilitert	Pusset ned og behandlet med lakkbeis
2020 – 2020	Lån	Lånebetingelser reforhandlet. Lån videreført hos OBOS-banken
2020 - 2020	Forsikring	Forsikringspremie reforhandlet. Forsikringsavtalen videreført hos Gjensidige
2020 – 2020	Branntilsyn avsluttet	Brann og redningsetaten besluttet å avslutte tilsynssak av 2010 etter tilfredsstillende utbedringer og bedret sikkerhet.
2020 – 2020	Brannsikring – dørlukkere	Dørlukkere til leilighetsdører i baktrapp og leiligheter på loftet etablert.
2019 - 2019	Porttelefon	Porttelefon til Lambrechts' gate 2, 4 og 6 etablert
2019 - 2019	Baderomsrehabilitering seksjon nr 3 og rørrehabilitering	Bad rehabilitert og rørstrekk gjennom leilighet skiftet fra leilighet til under kjeller i A-oppgang
2019 - 2019	Brannsikring – røykventilasjon	Anlegg for røykventilering av hovedtrappeløp i oppgang A og Lambrechts 'gate 8 gjennomført
2016 - 2018	Rørrehabilitering	De siste soil- og vannrør i A-oppgangen. Vertikale rørstammer fra 1. – 6. etg er med dette ferdig rehabilitert.
2018 - 2018	Dørrehabilitering -hovedtrapperom	Brannsikring av 2-fløyede dører mot hovedtrapperom utført.
2018 - 2018	Studieleilighet etablert	Studieleilighet seksjon nr.4 etablert. Eies og leies ut av sameiet.
2018 - 2018	Vedlikehold radiatoranlegg	Nye radiatorventiler og montering utstyr for ekstraordinær lufting
2018 - 2018	Internettkabler i gården oppgradert	
2018 - 2018	Studieleilighet etablert	Studieleilighet-seksjon nr.4 etablert. Eies og leies ut av sameiet.
2017 - 2017	Studieleilighet	Søknad om etablering av studieleilighet i kjeller innsendt Oslo kommune ved plan og bygningsetaten



2017 - 2017	Rørrehabilitering	Rør i B-oppgangen ferdig rehabilitert.
2017 - 2017	2017 Hovedtavlerom	Automatiske strømmålere installert
2017 - 2017	Brannforebyggende tiltak	Brann- og rømningsplaner oppdatert og tilgjengeliggjort i fellesarealer og på sameiets hjemmeside
2015 - 2015	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: Nye dører med bedre brannmotstand etablert mot kjellerlokaler
2015 - 2015	Brannforebyggende tiltak	Arbeider utført: Kjellertak malt med brannhemmende maling for bedre brannmotstand
2015 - 2015	Vannmåler etablert for beregning av vann	Arbeid utført: Vannmåler installert og registrert hos Oslo kommune i desember 2015. Sameiets vann- og avløpsgebyr blir heretter beregnet basert på forbruk.
2015 - 2015	Reforhandling av forsikringspremie	Arbeid utført: Sameiet skiftet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige.
2015 - 2015	Tilknytning til fjernvarme	Arbeid utført: Etter endt fyringssesong begynte gravearbeidene og sameiet ble tilknyttet fjernvarmenettet. Oljetank og oljefyr fjernet.
2014 - 2014	Forberedelse til rørprosjekt	Arbeid utført: Forprosjekt bestilt og ferdigstilt. Avdekket behov for rørrehabilitering. Vedtak om rørrehabilitering ble fattet i sameiermøte 2015.
2014 - 2014	Modernisering av Heis i A-oppgang	Arbeid utført: Modernisering av heisen gjennomført i A-oppgangen med nytt styringssystem, nye tablåer og heisstol.
2014 - 2014	Underkjent oljetank ved inspeksjon	Arbeid utført: ENØK-rapport innhentet med anbefaling om tilknytning til fjernvarmenettet
2013 - 2013	Nytt porttelefonanlegg	Arbeid utført: Nytt callinganlegg etablert i 2013. Eksisterende ledningsnett er ikke lagt opp for fremføring av videosignaler.
2013 - 2013	Vaktmesterleilighet	Mindre overflatebehandling av vaktmesterleilighet og etablering av bod tilhørende denne
2013 - 2013	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: hovedtavlerom og fyrrom oppgradert til egne brannceller. Utette gjennomføringer i bygningsmassen dekket med brannhemmende masse.
2012 - 2012	Utbedring av soppskader	Arbeider utført:



2012 - 2012	Oppussing av oppganger	Ekte hussopp avdekket i 3 leiligheter i A-oppgang etter lekkasje fra tak. Etter utførte arbeider har sameiet blitt friskmeldt for hussopp og taklekkasje utbedret. Arbeid utført: Gulv polert opp. Nytt vinylbelegg på gulv på loft. Ny matteløsning ved hovedinngang. Nye postkasser. Vegger og dører i oppgangen malt og ny og bedre belysning med bevegelsessensorer i oppgangene.
2012 - 2012	Oppussing av fasade mot gate	Arbeid utført: Fasade oppmalt i samarbeid med Bygdøy Alle 27 for felles utforming. Nye nedløp, rehabilitering av balkonger med sluk og avløp i større dimensjon og epoxybelegg, samt maling av vinduer.
2011 - 2011	Oppgradering av heis i B-oppgang.	Arbeid utført: Etter krav fra heiskontrollen ble ny foldedør etablert på heisen i oppgang B i 2011.
2011 - 2011	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: Nytt brannvarslingsanlegg installert og idriftssatt.
2011 - 2011	Forretningsførerkontrakt	Arbeid utført: Ny forretningsførerkontrakt med OBOS eiendomsforvaltning AS ble inngått som har bidratt til å bedre informasjonsflyt - Direkte innsyn i regnskapet via styrerommet, lettere fakturaflyt.
2010 - 2010	Takterrasser og bakgårdsfasade	Arbeider utført: Fuktskader fra terrasser utbedret og eksterne flater på taket og mot bakgård oppgradert.
2010 - 2010	Tagging	Arbeid utført: Kontrakten med Stopp Tagging ga sameiet gode rutiner for rask håndtering av tagging på fasaden, med det langsiktige resultat at taggingen i stor grad har opphørt.
2010 - 2010	Branntilsyn	Avvik på brannsikringstiltak for varsling, rømming og spredning avdekket i branntilsyn. Arbeid utført: Brannteknisk tilstandsrapport innhentet. Umiddelbare tiltak som rydding av fellesarealer for å bedre fremkommelighet og redusert risiko for brannspredning. Etablering av rutiner for



2010 - 2010	Utskifting av låser i gården	regelmessig kontrollrunder i gården, samt informasjonsarbeid mot beboere. Arbeid utført: Låssystemet til hoveddører og fellesarealer i gården skiftet
2009 - 2009	Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan	Arbeider utført: Tilstandsrapport anskaffet. Rapporten har i de etterfølgende år hatt stor betydning for prioriteringer av vedlikeholdstiltak i gården
2009 - 2009	Endring av vaktmesterkontrakt og vaktmes	Arbeider utført: Eksisterende vaktmesterkontrakt ble terminert. Vaktmesterboligen ble lagt ut på leiemarkedet og vaktmestertjenesten ble lagt på anbud.



Godtgjørelse til styret

Forslag til årsmøtet i Sameiet Bygdøy allé 25

Sak fremmet av Seksjon 19, Elisabeth Solvang Koren og Per Koren Solvang

Styrets honorar økes med 10 000 kroner, fra 60 000 til 70 000 kroner årlig. Hele økningen tilfaller styreleder.

Begrunnelse: Styrets honorar har vært uendret siden 2019. Styreleder gjør en stor innsats for å ivareta en god drift av gården. Spesielt er det av betydning å kunne bruke tid på å sikre god kostnadskontroll. Det gjelder særlig anbud ved større arbeider, oppfølging av løpende avtaler, rask oppfølging av skadesituasjoner og aktiv oppfølging av forsikringssaker. I tillegg kommer alle små og store saker i driften av en bygård som er viktig for godt vedlikehold, for sikkerhet og for trivselen til sameiere og leietakere. Samlet sett er det derfor i vår interesse som sameiere at sameiet har et riktig nivå på honoraret for styreleders arbeid.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret settes til 70.000,-. Fordeling av økningen i honorar ihht. forslag fra forslagsstiller.

Alternativt:

Styrhonoraret settes til 60.000,-. Fordeling vedtas av styret.

Etablering av administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sak fremmet av seksjonseier seksjon nr. 14 – Erling Gangnes og Ida Ulrichsen

Vi foreslår at det etableres en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS slik at hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen kan nedbetale sin andel fellesgjeld for å redusere sine felleskostnader

Styrets innstilling og vurderinger

Styret har innhentet tilbud på etablering av slik adm.avtale. Hovedelementene er gjengitt nedenfor:

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser og betydningene av dette:

- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen. - Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold fra andre seksjonseiere.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale. Det betyr at senere refinansieringer i sameiet må foretas med nye lån eller kapitalinnskudd.
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

- Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.
- Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsførerhonoraret. For vårt sameie utgjør dette ca. 9.300,- i året. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret.
- Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Kostnad administrasjonsavtale vs. fleksibilitet og reduserte felleskostnader

Det påløper seksjonseiere en del ekstra kostnader ved inngåelse av en administrasjonsavtale, men samtidig gir det seksjonseiere en fleksibilitet til å innfri sin andel fellesgjeld som kan være positivt for å redusere de månedlige innbetalingene til sameiet. Grovt stipulert så utgjør betjening av sameiets lån hos OBOS-banken pt. ca 30% av fellesutgiftene i sameiet (ekskludert fyringskostnader). Dersom sameiet inngår administrasjonsavtale vil styret derfor kunne redusere månedlige innbetalinger felleskostnader med ca 30% for de seksjonseiere som innløser hele sin andel fellesgjeld.



Private lånebetingelser vs. Sameiets lånebetingelser

Det er naturlig å anta at flertallet av seksjonseiere vil ha mulighet til å oppnå bedre rentebetingelser ved privat finansiering av kapitalinnskudd ved innfrielse av sameiets lån. Rentekostnaden hos OBOS-banken er i skrivende stund 2,85%, mens eksempelvis DNB markedsfører sine boliglån til en pris fra 1,79%. Dersom vi antar at differansen på sameiets og enkelte seksjonseieres egne rentebetingelser i gjennomsnitt er 1% så utgjør sameiets lån en samlet merkostnad for sameiets seksjonseiere på brutto ca. 70.000,- (basert på lånesaldo 7mill). NB! Ved innberegning av skatteeffekt av rentekostnadene er denne merkostnaden reelt sett lavere enn 70.000,-

Fremtidig refinansiering

En inngåelse av adm.avtale på eksisterende lån vil medføre at man enten må etablere nye lån eller søke kapitalinnskudd fra seksjonseiere ved fremtidig behov for kapital til sameiet. Betjening av flere lån kan medføre høyere kostnader, men de anses ikke betydelige i denne sammenheng.

Risiko for mislighold – felles ansvar

Som nevnt i innledningen under avtalens viktigste betingelser så vil man ikke fratras forpliktelse for andre seksjonseieres andel fellesgjeld dersom man betaler ned sin egen andel. Hver enkelt seksjonseier må være bevisst på en slik risiko.

Oppsummering

Alt i alt så mener styret det er flere fordeler enn ulemper ved å inngå administrasjonsavtale og stiller seg derfor positive til forslaget. Styret gjør oppmerksom på at sameiet allerede har inntatt vedtekt som muliggjør etablering av administrasjonsavtale – vedtekt nr. 7. Ettersom forslagsstiller ikke hadde formulert et vedtak foreslår styret derfor følgende vedtak som evt. vedtas med simpelt flertall:

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å innføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Rehabilitering av baktrapper – Sak fremmet av Styret

På årsmøte i 2021 ble det vedtatt følgende: Sameiermøtet vedtar at styret utreder et rehabiliteringsforlag for baktrappene i sameiet, som balanserer umiddelbart behov for overflatebehandling og et nært forestående behov for oppgradering av nærliggende objekter som vinduer, dører etc. Saken vedtas fremlagt sameiermøtet for votering i 2022. Forslaget skal også inkludere forslag til finansiering.

Styret utarbeidet følgende spesifisering på jobben som ble utsendt til 5 aktuelle firmaer, hvorav 2 viste interesse og har gitt tilbud på jobben.

Overordnet beskrivelse

Baktrapp A: 8 etasjer fra kjeller til takterrasse

Baktrapp B: 7 etasjer fra 1.etasje til takterrasse

Baktrapp C: 5 etasjer fra 1.etasje til 5.etasje

Andre kommentarer: Styret vurderte i sine diskusjoner at det er hensiktsmessig å avvente rehabilitering av brannbalkonger, dører og vinduer mot utside til man gjør dette i hele fasaden. Dette er derfor ikke medtatt i spesifiseringen.

Arbeider	Baktrapp
1 Skraping av flassende maling	A, B og C
2 Demontering av utvendige plater på leilighetsdører	A, B og C
3 Pussing av dører	A, B og C
Riving av råteskadet dekke i trapp (fra og med repo 1.etg og ned trapp til	
4 kjeller)	A
5 Skraping/sliping av gulv i nederste etasje	A, B og C
Utbedring/sikring - skadet treverk i håndløper (hvor behov - gjennomgås på	
6 befaring)	A, B og C
Brannsikring av bod under trapp i kjeller med tilstrekkelig gips og	
7 brannhemmende maling	A
8 Sparkling av vegger	A, B og C
Evt. branntetting av utette gjennomføringer - ble gjennomført for noen år	
9 siden. Sjekke at alt ok	A, B og C
10 Maling av leilighetsdører - 2 strøk - oljemaling	A, B og C
11 Tilpassing av dørpumper etter fjerning av dørplater og oppmaling	A og B
12 Montere dørpumpe og tilpasse disse i oppgang C	C
13 Maling av trapp (overside) (gulvmaling) 2 strøk	A, B og C
14 Maling av håndløper (oljemaling) 2 strøk	A, B og C
15 Maling av vegger i trappeløp 2 strøk	A, B og C
Brannhemmende maling av trappeløpets underside (B utført for noen år	
16 siden)	A og C
17 Epoxymaling eller annet egnet belegg for murt gulv - i nederste etasje.	A, B og C

De to konkurrerende tilbudene beløper seg til henholdsvis 845.000,- (Malercompagniet) og 780.000,- (Alfa Malermesterfirma AS). Sistnevnte tilbud inneholder ikke dørpumper i oppgang C. De to tilbudene vurderes derfor prismessig likeverdige. Valg av leverandør vil Styret foreta etter nærmere diskusjon med tilbyderne dersom sameiermøtet vedtar gjennomføring av prosjektet. Begge leverandører anslår at arbeidet kan påbegynnes høsten 2022, men styret vil komme tilbake til nærmere fremdriftsplan dersom rehabiliteringen blir vedtatt gjennomført.



Finansiering av prosjekter de siste 12 år har i hovedsak vært finansiert med lånopptak. Styret vurderer at fellesgjelden i sameiet er høy nok som den er og legger derfor frem forslag om at tiltaket finansieres med et ekstraordinært kapitalinnskudd fra seksjonseierne. For å ta høyde for eventuelle uforutsette kostnader foreslås derfor å kalle inn 845.000 + 10% ~ 930.000,-. Gjennomsnittlig innskudd per seksjon blir da ca. 37.000, men beløpet fordeles ihht. eierseksjonbrøken.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å gjennomføre rehabilitering av baktrapper slik som beskrevet i saksinnlegget. Det vedtas at prosjektet finansieres ved kapitalinnskudd på 930.000,- fra seksjonseierne som fordeles etter seksjonenes andel ihht tinglyst seksjoneringsbrøk. Beløpet kalles inn i forkant av prosjektets oppstart.



Vedlikeholdsoversikt – Sak fremmet av Styret

På oppfordring fra seksjonseiere Cecilie og Kristian Kulrud, seksjon 26, legges frem en vedlikeholdsoversikt i Sameiet Bygdøy Allé 25. Styret vurderer at sameiet overordnet er i en god posisjon og forfatning. Det har vært gjennomført en rekke større rehabiliteringsoppgaver i løpet av de siste 12 år. (se oversikt mot slutten av denne innkallingen for detaljer). Likevel erkjennes at vi bor i en bygård som er over 100 år gammel, og på lik linje med andre sammenlignbare gårder i Oslo må påregnes kontinuerlig vedlikehold for å holde bygningsmassen oppdatert og tilpasset nye lovkrav og forskrifter, samt for å opprettholde seksjonseierens verdier.

Vedlikeholdsoversikten er kun ment som en opplysende oversikt over de bygningselementer som sameiet har vedlikeholdsansvar for. (Listen er muligens ikke uttømmende). Tidspunkt for gjennomføring er kun estimat og opp til sameiermøtet å beslutte etter hvert som vedlikeholdsprosjektene fremmes av styret eller enkelte seksjonseiere for gjennomføring. Tilsvarende er beløpsstørrelsene budsjettall basert på erfaring og innhentede anslag. Hvis man strekker vedlikeholdet ut i tid så utgjør de årlige kostnadene for vedlikehold i størrelsesorden 900.000,-. I budsjettet legges det av ca. 300.000,- per år til løpende vedlikehold. Underdekningen på 600.000,- blir finansiert etter hvert som behovet oppstår som refinansiering av gjeld eller som ekstraordinære kapitalinnskudd fra seksjonseiere.

Saken er fremmet til informasjon og mulighet for diskusjon. Det foreligger ingen forslag til vedtak.

	Estimert kostnad	Frekvens (antall år)	Sist gjennomført	Estimert neste gjennomføring*	Kommentar
Rør	5 500 000	50	2018	2068	
Fasade front og balkonger	2 500 000	25	2012	2037	
Fasade bakgård	2 000 000	25	2010	2035	
Heis A-oppgang	1 000 000	25	2014	2039	
Heis B-oppgang	1 000 000	25	?	2030	
Tak	2 500 000	40	1989	2029	Sist gjennomført - Antatt ifbm loftstubbygging
Hovedoppganger	1 000 000	20	2012	2032	
Baktrapper	1 000 000	20	2022	2042	Forutsatt vedtak i årsmøte 2022
Takterrasser	1 000 000	25	2010	2035	
Vinduer og balkongdører utskifting	3 000 000			2025-2030	Enkelte seksjonseiere har ytret ønske om utskifting av vinduer og balkongdører i gården. Budsjettallet er hentet fra anbud på slik jobb som fremlagt sameiermøtet ifbm rehabilitering av
Vinduer rehabilitering	1 000 000	25	2012	2037	
Piper	1 200 000	30	2016	2046	
Bakgård	1 000 000	25	?	2027	
Callinganlegg	500 000	20	2013	2033	
Dører fellesarealer	500 000	20	2021	2041	
Vedlikehold utleieleiligheter	1 000 000	25	2018	2043	
Stigeledninger	1 500 000	40	1989	2029	Antatt ifbm loftstubbygging
Renner og nedløp	500 000	25	?	2030	
Brannvarslingsanlegg	500 000	25	2011	2036	Sensorene må skiftes med ca. 12-14 års intervall og er nært forestående. Ingen kablingskostnad ifbm dette.
Dører leiligheter	500 000	30	2020	2050	
Trepanel trappehus	200 000	20	1989	2009	Antatt utført ved etablering av loftsleiligheter. Synlig preg av råde og malingsbehov
Trepanel Terrasser	100 000	20	1989	2009	Flere steder er treverk allerede råteskadet. Utbedres punktvis
Hovedtavle	300 000	30	2021	2051	
Låsesystem	50 000	15	2010	2025	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.22

Selskapsnummer: 7143 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdøy Alle 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Paul Christian Glasenapp og Peter Ambrose er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

a)

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

- For fastsettelse av honorarer
- Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Fordeling av økningen i honorar ihht. forslag fra forslagsstiller
- Styrets godtgjørelse settes til 60 000. Fordeling vedtas av styret.

Sak 5 Etablering av administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Årsmøte vedtar å innføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- For
- Mot

Sak 6 Rehabilitering av baktrapper

Det vedtas å gjennomføre rehabilitering av baktrapper slik som beskrevet i saksinnlegget. Det vedtas at prosjektet finansieres ved kapitalinnskudd på 930.000,- fra seksjonseierne som fordeles etter seksjonenes andel ihht tinglyst seksjoneringsbrøk. Beløpet kalles inn i forkant av prosjektets oppstart.

- For
- Mot

Sak 7 Vedlikeholdsoversikt

Tatt til etterretning

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Erik Anker

Varamedlem (1 skal velges)

Paul Christian Glasenapp

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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