



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 400 038
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 893 310	2 715 813
Sum inntekter		2 893 310	2 715 813
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		2 217 908	3 619 126
Sum kostnader		2 383 058	3 790 276
Driftsresultat		510 252	-1 074 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 940	16 554
Sum finansinntekter		6 940	16 554
Annen finanskostnad		270 846	323 353
Sum finanskostnader		270 846	323 353
Netto finans		-263 906	-306 800
Ordinært resultat før skattekostnad		246 346	-1 381 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		246 346	-1 381 263
Årsresultat		246 346	-1 381 263
Totalresultat		246 346	-1 381 263
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		246 346	-1 381 263
Sum overføringer og disponeringer		246 346	-1 381 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		240 588	96 268
Sum fordringer		240 588	96 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		722 542	853 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		722 542	853 476
Sum omløpsmidler		963 130	949 885
SUM EIENDELER		963 130	949 885

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 092 571	7 338 917
Sum opptjent egenkapital		-7 092 571	-7 338 917
Sum egenkapital		-7 092 571	-7 338 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 768 039	8 007 206
Sum annen langsiktig gjeld		7 768 039	8 007 206
Sum langsiktig gjeld		7 768 039	8 007 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 273	1 865
Leverandørgjeld		280 088	263 817
Annen kortsiktig gjeld		6 301	15 914
Sum kortsiktig gjeld		287 662	281 596
Sum gjeld		8 055 701	8 288 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		963 130	949 885



Til seksjonseierne i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Velkommen til årsmøte som avholdes digitalt i perioden 13. - 20. april 2021.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bygdøy Alle 115/117 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Spørsmål og forslag til punktene på dagsordenen, valg av protokollvitne, styremedlemmer, valgkomite og fastsettelse av styrehonorar kan fremmes skriftlig ved å legge disse i postkassene til Hans Haagaas i 117 A. Husk å signere meldingene.

Årsmøtet åpnes 13.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.2021

Selskapsnummer: 1179 **Selskapsnavn** Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Ola Valen-Sendstad og Dag Henning Edvardsen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 150 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: A) Lufting av hund på sameiets tomt

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6: B) Pergola for økt trivsel i hagen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 7: C) Vedtektene våre, som styret fikk vedtatt i 2019, er i strid med loven-del 1**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8: D) Vedtektene våre, som styret fikk vedtatt i 2019, er i strid med loven-del 2

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9: E) Forslag til etablering av lekeplass i hagen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 10: F) Trapp fra balkong i 1 etasje

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 11: G) Endring av vedtektenes § 3: FYSISK RÅDERETT

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 12: H) Styrehonorarer

Stemmer:		For		Mot	
----------	--	-----	--	-----	--

Sak 13: I) Fellesvaskeri

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 14: J) Lite drivhus ved siden av sykkelkuret

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 15: K) Bestemmelsene i husordensreglene og det etterfølgende infoskrivet angående navneskilt på postkasse og ved ringetablået

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 16: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem (2 år)	Nicholas Roberts		
	Styremedlem (2 år)	Thor Kråkenes		
	Styremedlem (1 år)	Lars Amble		
	Valgkomité	Dag Henning Edvardsen		
	Valgkomité	Ola Valen-Sendstad		
	Valgkomité	Turid Haagaas		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 115/117
avholdes digitalt i perioden 13. - 20. april 2021.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lufting av hund på sameiets tomt
- B) Pergola for økt trivsel i hagen
- C) Vedtektene våre, som styret fikk vedtatt i 2019, er i strid med loven-del 1
- D) Vedtektene våre, som styret fikk vedtatt i 2019, er i strid med loven-del 2
- E) Forslag til etablering av lekeplass i hagen
- F) Trapp fra balkong i 1 etasje
- G) Endring av vedtektenes § 3: FYSISK RÅDERETT
- H) Styrehonorarer
- I) Fellesvaskeri
- J) Lite drivhus ved siden av sykkelkuret
- K) Bestemmelsene i husordensreglene og det etterfølgende infoskrivet angående navneskilt på postkasse og ved ringetablået.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg, fra side 19.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 17.03.2021

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Hans Haagaas /s/

Aksel Marconini Cappelen /s/

Thor Kråkenes

Ketil Sigurd Moe/ s/

Olav Rygh /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Haagaas	Bygdøy Alle 117 A
Styremedlem	Aksel Marconini Cappelen	Bygdøy Alle 115A
Styremedlem	Thor Kråkenes (på valg)	Bygdøy Alle 115 B
Styremedlem	Ketil Sigurd Moe (på valg)	Bygdøy Alle 115 A
Styremedlem	Olav Rygh (på valg)	Bygdøy Alle 117 A

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981400038, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 115
Bygdøy Alle 117

Gårds- og bruksnummer:
212 89

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.

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 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 Oslo.

Styrets arbeid

Styremøter i 2020

2020 var starten på pandemien. I løpet av 2020 ble det avholdt 8 styremøter. Pga av pandemien har mindre viktige saker blitt behandlet via epost. Styret har i året som har gått hatt et velfungerende samarbeid. Alle vedtak er fattet med enstemmighet blant styremedlemmene.



Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med sameiere. Informasjon fra styret til alle sameiere og beboere skjer gjennom e-post, informasjonsskriv og egne sammenkomster. Siste driftsår er det gått ut 6 informasjonsskriv samt e-poster og sakspapirer til innkalte årsmøter.

Pga pandemien er det gjennomført færre sammenkomster. Dugnadene ble begrenset i 2020. Juletujaen ble tent ekstra tidlig i 2020.

Ekstraordinære årsmøter

Det er avholdt ett ekstraordinært årsmøte i 2020. Dette møtet ble avholdt digitalt pga pandemien.

Det ekstraordinære årsmøte ble åpnet 14/12-2020 og møtet var åpent for avstemming i 8 dager. Siste dato for avstemming var 22/4-2020.

Møtet dreide i hovedsak seg om valg av ny styreleder.

Ketil Moe ble rådet til å trekke seg fra flere ulike oppgaver fordi han ble syk av høyt arbeidspress. Her i sameiet betød det mye at han i perioder stadig ble utsatt for gjentatt mistenkeliggjøring, sjikane og bakvaskelser, både muntlig og skriftlig. Styrearbeid er en frivillig sak for fellesskapets interesser, men når dette går på helsa løs er det riktig å si stopp.

Deffe er et problem som har gått igjen i vårt sameie gjennom lang tid, og slitt hardt både på styremedlemmer og -ledere. Selv sier han at de aller fleste som bor her er konstruktive, og at stedet stort sett preges av et hyggelig og positivt miljø.

Hans Haagaas overtok som styreleder og sitter ut den perioden som Ketil Moe ble valgt for dvs. styreleder velges igjen i 2022. Ketil Moe overtar posisjonen som styremedlem etter Hans Haagaas og denne posisjonen vil være på valg ved neste ordinære årsmøte.

Kort oversikt over de viktigste sakene som det sittende styret har behandlet i perioden

Løpende vedlikehold

- Løpende tiltak knyttet til vedlikehold og drift av bygningsmassen og lignende hasteoppgaver av forskjellig karakter
- Arbeid i forbindelse med strøbrudd
- Etterarbeid og kontroll med bergvarmeanlegget
- Rehabilitering av rør og -kummer for overvann, soilrør og bunnledninger
- Forberedelse vedr kartlegging av hulrom under kjellergulv grunnet utvasking av terrenget. Forberedelser til utbedringsarbeider **og gjennomført utbedring**
- Tiltak for å utrydde rotter i kjelleren i nr. 115
- Sjenerende dryppelyder i vegg nr. 117b

Oppfølging av fasaderehabilitering med garantiarbeider

- Konflikt om høyde på montert rekkverk i nr. 115A med Totalentreprenør og PBEs tolkning av Teknisk forskrift.
- Saken skulle avklares med PBE våren 2020. Styrets mål er å få senket høyden på rekkverket. PBE har ennå ikke svart på KMDs svarbrev fra april 2019, eller sameiets purringer



Vaskeriene

- Håndtering av konflikt knyttet til betalingssystemet
- Til tross for få brukere av vaskeriene er det fortsatt store samarbeidsproblemer i 117

Ladeanlegg for biler

- Infrastruktur for elbillading ble etablert i 2020.

Nye sameiere

- Oppfølging av nye medeiere
- Tilsyn med oppussingsarbeider i ulike leiligheter
- Bearbeiding av søkerutiner ved oppussing og ombygging

Langsiktig drift

- Forarbeid for revidert plan for systematisk vedlikehold av eiendom
- Endret avtale for kabel-tv og mulig bredbånd
- Utarbeidet oversikt over mulige tiltak for å oppgradere eiendommen.

Organisatorisk

- Oppfølging av forslag til ny reguleringsplan for Skøyenområdet.
Felles uttalelse fra 6 sameier og boligaksjeselskap i nabolaget.
Møter med Bydelsutvalg og underutvalg i Frogner og Ullern bydeler
Møte med Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten om samme tema.
Felles henvendelse fra 11 boligselskap til Bydelsutvalget om trafikkstøy etc.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 893 310,-.

Det er et lite avvik mot budsjett som er innkreving av parkeringsleie. Dette er dekket inn med manuell fakturering og inntekten ligger under andre inntekter.

Andre inntekter, kr 19 341,-, består i hovedsak av innkreving for vaskeri og parkeringsleie. Se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 383 058,-.

Dette er kr 73 558,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med konsulenthonorar, OBOS Prosjekt – stabilisering av kjellergulv, samt kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk anlegg og beskjæring av hekk.

Kostnader til energi/fyring har vært godt under budsjett i 2020.



Resultat

Årets resultat på kr 246 346,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 675 468,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 862 000,- til større vedlikehold som omfatter betaling av infrastruktur elbillading, graving av rør i hage, forberedelser til arbeid på gårdsplass og diverse oppfølgingsarbeider.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 høyere energikostnader i 2021 enn for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 115/117.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har lån i OBOS-banken. Se note 14 i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 115/117.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZWSD-IXPLQ-ZEJAJ-7-BYX0E-S8FQF-ZZYEO



SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117
ORG.NR. 981 400 038, KUNDENR. 1179

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 873 969	2 630 648	2 876 000	2 977 000
Andre inntekter	3	19 341	85 165	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 893 310	2 715 813	2 876 000	2 997 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 995	-8 118	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 645	-88 345	-91 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-174 298	-103 111	-90 000	-92 000
Kontingenter		-2 050	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-533 666	-1 930 526	-486 000	-862 000
Forsikringer		-181 845	-165 270	-173 000	-187 500
Kommunale avgifter	9	-403 080	-374 841	-403 000	-407 500
Energi/fyring		-442 487	-555 485	-530 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 724	-152 988	-158 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-220 118	-240 443	-200 500	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 383 058	-3 790 276	-2 309 500	-2 714 000
DRIFTSRESULTAT		510 252	-1 074 463	566 500	283 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 940	16 554	0	0
Finanskostnader	12	-270 846	-323 353	-321 000	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 906	-306 800	-321 000	-230 000
ÅRSRESULTAT		246 346	-1 381 263	245 500	53 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 381 263		
Reduksjon udekket tap		246 346	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 258	57 986
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		238 331	38 282
Driftskonto OBOS-banken		34 423	32 312
Sparekonto OBOS-banken		251 883	530 461
Sparekonto OBOS-banken II		436 236	290 703
SUM OMLØPSMIDLER		963 130	949 885
SUM EIENDELER		963 130	949 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 092 571	-7 338 917
SUM EGENKAPITAL		-7 092 571	-7 338 917
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 768 039	8 007 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 768 039	8 007 206
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 301	15 914
Leverandørgjeld		280 088	263 817
Påløpte renter		1 273	1 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		287 662	281 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		963 130	949 885
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Hans Haagaas /s/

Aksel Marconini Cappelen /s/

Thor Kråkenes /s/

Ketil Sigurd Moe /s/

Olav Rygh /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 578 959
Parkering	151 900
Vedlikeholdsfond	144 000
Vaskeri	3 110
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 877 969

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 873 969

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	3 500
Automatpenger	14 841
Skilt	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	19 341

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 500
OBOS Prosjekt AS	-845
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-698
Andre konsulenthonorarer	-161 255
SUM KONSULENTHONORAR	-174 298

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-294 135
Drift/vedlikehold VVS	-25 000
Drift/vedlikehold elektro	-48 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 572
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 817
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 392
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-41 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 575
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-969
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-533 666

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-231 934
Feieavgift	-10 572
Renovasjonsavgift	-160 573
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-403 080

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 710
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 432
Vaktmestertjenester	-70 039
Renhold ved firmaer	-68 375
Snørydding	-40 943
Gressklipping	-13 438
Andre fremmede tjenester	-150
Trykksaker	-1 635
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 100
Porto	-1 644
Reisekostnader	-187
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-3 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 118

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	70
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 955
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 915
SUM FINANSINTEKTER	6 940

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-270 846
SUM FINANSKOSTNADER	-270 846

NOTE: 13**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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	492 794	
Nedbetalt i år	239 167	
		-7 768 039
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 768 039

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Lufting av hund på sameiets tomt

Forslag fremmet av: Lars Amble

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det blir mer og mer vanlig for beboerne i sameiet å ha hund/katt. Vi har en flott hage som brukes sjeldent. De fleste dyr krever litt mer enn bare lufting i hagen, men noen ganger er det fint å kunne lufte de der ute, enten fordi dyrene selv vil dit, eller fordi været tilsier det. Hundeeiere, i likhet med beboerne generelt, har liten interesse av å tråkke i avføring, så jeg regner med at vi, som ansvarlige hundeeiere, plukker opp etter hunden vår.

Styrets innstilling

Dyrehold blir mer og mer vanlig blant norske husstander. Dyrene er å betrakte som et familiemedlem og bør få lov til å være sammen med familien sin på sameiets eiendom. Men det må forutsettes at man tar hensyn til fellesskapet. Styret er derfor positivt til gjørelsen i ordensregelen.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at følgende setning i sameiets ordensregler pkt. 11 vedr. dyrehold, "Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom", endres til "Sameier har anledning til å lufte dyr på eiendommen i kontrollerte former. Evt. avføring fra dyret må fjernes umiddelbart." Resten av pkt. 11 kan stå. Dermed har sameiet fortsatt sanksjonsmuligheter overfor dyreeiere som ikke overholder plikten om å rydde opp etter dyret.

B) Pergola for økt trivsel i hagen - forslag til vurdering av styret

Forslag fremmet av: Dag Henning Edvardsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å gjøre "rasteplassen" i hagen mer attraktiv, og skape litt mer miljø i hagen, foreslår vi å bygge en pergola over det hellebelagte arealet. Forslaget er inspirert av tilsvarende konstruksjon hos naboene i 111.

Styrets innstilling

Styret har ikke budsjettert med dette, men styret tror det vil være positivt for fellesskapet.

Et godt tiltak.

Forslag til vedtak

Det foreslås som miljøskapende tiltak å bygge en pergola over det hellebelagte arealet i hagen.

C) Vedtektene våre, som styret fikk vedtatt i 2019, er i strid med loven-del 1:

Forslag fremmet av: Stig Hassel

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I innkallingen til årsmøtet i fjor skrev styret: *«Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.»* Og eierseksjonsloves § 5 fastslår det samme: *«Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.»*

Til årsmøtet i 2019 fremmet styret forslag til nye vedtekter for sameiet. Dette ble gjort uten at det i innkallingen ble informert noe om hvilke endringer som var gjort. Med OBOS som forretningsfører følte vi vel oss alle sikre på at endringene var til det beste for sameierne, og at de nye vedtektene ville være i tråd med eierseksjonsloven.

Eierseksjonslovens §50 sier: *«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.»*

Det vil si at slike tiltak, til over 130.000,-kr (5 % av 2.5 mill.) i total kostnad, krever 2/3-flertalls vedtak. I de nye vedtektene som styret foreslo, og fikk godkjent 26.03.19, hadde ordet «årlig» «sneket» seg inn. Dermed gjaldt ikke begrensningen på 5 % for det totale økonomiske ansvaret, men for bare det årlige ansvaret tiltaket medfører. Og det dreier seg om økonomisk ansvar, og ikke utgift eller kostnad.

I 2018 inngikk styret en bindende 5 års leasing avtale på 180.000,- kr (36.000,- kr/år eller 3000 kr/mnd) for adgangs- og betalingssystemene i våre vaskekjellere. Avtalen var bindende i 5 år, så det økonomiske ansvaret som ble påført sameierne, var 180.000,- kr. Med andre ord 50.000,- kr over lovens grense.

I styrets informasjonsskriv for januar 2019 skriver imidlertid styret for å dekke over feilen: *«Størrelsen på investeringen ble tatt opp i brev fra Gry Isberg med forslag til behandling på årsmøtet den 24.april 2018. Spørsmålet var om styret har mandat til å vedta investeringer som overstiger 5% av årlige fellesutgifter (våre vedtekter §9F). Videre ba hun om at det etableres et eget regnskap som synliggjør kostnader knyttet til vaskeriet. Utgiftene til adgangskontroll på de to vaskeriene er samlet omkring kr 3000.- per måned: De må regnes som driftsutgifter og ligger langt lavere enn terskelen.»*

I vedtektene av 29.03.17 § 9F står det ikke noe om et årlig ansvar. Dette fikk styret først med i 2019.

Om tilførselen av ordet «årlig» skyltes et forsøk på å kamuflere lovbruddet, eller uvitenhet, skal være usagt, men dagens formann har sittet i styret i 14 år sammenhengende, og da er det oppsiktsvekkende om han ikke har satt seg inn i loven, som blant annet regulerer styrets arbeid og myndighet.

For sikkerhets skyld har jeg fått en av Norges Huseierforening sine advokater til å vurdere saken, og fått til svar at, på dette punktet, strider våre vedtekter utvilsomt mot loven. Videre sa han at vedtektenes § 16 er lovstridig. Den sier at: *«Seksjonseier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg*

og gulv,». I motsetning til lovens §24, som sier: «Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de».

For øvrig presiserte advokaten at praksisen som styret har innført, om at styret eller årsmøtet kan avvise en sameiers forslag til årsmøtet, er i strid med loven. Alle sameiere har møte-, forslags- og talerett.

Styrets innstilling

Vedtektene ble stemt på 2019 og vedtatt enstemmig. Kostnadene med adgangskontroll til vaskeriene er å anse som driftskostnad for å sikre bruken av vaskeriet for de enkelte uten innblanding av andre. Bakgrunnen for styrets tiltak med adgangskontroll og betaling ble omtalt i desember 2018. Her er et utdrag av hva vi skrev: Flere sameiere har opplevd det som vanskelig å få tilgang til vaskeriene og at det finnes uskrevne regler som regulerer bruken av dem. De har derfor funnet det vanskelig å benytte denne tjenesten. Det kommer også klager på at andre enn de som har skrevet seg på vaskelisten tar seg til rette i de periodene som er reservert. Videre har det blitt kommentert at det i stor grad er beboere på fremleieavtaler som benytter tjenesten.

Det har vært og er et behov for å oppgradere lokalene og utstyret og utgiftene til drift og vedlikehold har vært økende. Dessverre er det fortsatt problemer til tross for få brukere av vaskeriene.

Årlig ble lagt til for at en investering i drift ikke blir forvekslet med en annen investering. En investering i noe nytt (utenom en normal drift) blir stort sett gjennomført som en årlig kostnad.

§ 50 gjelder flertallskrav for særlige bomiljøtiltak som går ut over vanlig forvaltning. Drift og vedlikehold av eksisterende fellesvaskeri går inn under vanlig forvaltning og dermed det mandatet styret er gitt av årsmøtet.

Styret mener derfor at forslag 1 fra Hassel ikke kan eller bør vedtas på overnevnte grunnlag.

Forslag til vedtak:

Ordet «årlig» fjernes i fra første del av vedtektenes § 7-8, H.

D) Vedtektene våre, som styret fikk vedtatt i 2019, er i strid med loven-del 2:

Forslag fremmet av: Stig Hassel

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se begrunnelse i sak C.

Styrets innstilling

I forbindelse med større endringer i eierseksjonsloven gjeldende fra 1/1-2020, gjennomgikk OBOS våre vedtekter til årsmøtet i 2019. Disse ble vedtatt på årsmøtet. OBOS er en betydelig aktør i markedet for borettslag og sameier. Styret har derfor tillitt til det arbeidet OBOS har gjort. Om våre vedtekter går lenger enn det eierseksjonsloven sier, er det eierseksjonsloven som gjelder. Våre vedtekter gir et bilde av hva vårt sameie ønsker. Styret ser ikke grunn til at vi skal bruke penger på å gå gjennom disse en gang til.

Forslag til vedtak

En jurist går igjennom våre vedtekter. Og de endringer som er nødvendige for at vedtektene ikke skal være lovstridige, blir gjennomført på et ekstraordinært sameiermøte så snart som mulig.

E) Forslag til etablering av lekeplass i hagen

Forslag fremmet av: Aksel Marconini Cappelen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi bor i 1. etg i 115A sammen med en liten gutt på 1,5 år. Vi stortrives her, men savner et sted der sønnen vår kan leke og utfolde seg på ettermiddager og i helger da det ikke finnes noen lekeplass i nrområdet. Derfor har vi et ønske om å etablere en liten lekeplass i hagen bestående av en huske og sandkasse, som alle barna i sameiet kan ha glede av.

Vi tror at det å ha en liten lekeplass vil medføre utstrakt bruk av hagen, og at det vil kunne bidra til økt hygge og fellesskap i sameiet. Videre mener vi at etablering av en lekeplass vil gjøre sameiet mer attraktivt for småbarnsfamilier, som igjen vil kunne øke verdien på samtlige leiligheter.

Da sameiet har et HMS-ansvar i forbindelse med lekeplass så kan jeg, som også sitter i styret, ta dette ansvaret. Vi har snakket med OBOS som bekrefter at dette må følges opp med et HMS-ansvar hos styret, men da vi kun setter opp en enkel 2-seters huske i tre og en liten sandkasse (1,65m X 1,65m) vil dette være veldig enkelt. Dette prosjektet er innenfor alle reglementer satt av OBOS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Det ligger egne HMS-prosedyrer for oppfølging av lekeplass tilgjengelig for styret på styrerommet.no, i likhet med oppfølging av brannvern osv.



Vi har også vært i kontakt med Lekeplasseksperten (Comtrader AS) som er spesialist og profesjonell leverandør av lekeplassutstyr, og som leverer sikre apparater med 10 års garanti og høy kvalitet (innenfor EU-standard). De bekrefter også at for vårt sameie og med plassen vi har, så er det uproblematisk å sette opp en huske og sandkasse innenfor regelverket. Korrekt montering og kvalitetssikret utstyr er det eneste kravet i forhold til sikkerhet som pålegges styret i forbindelse med etablering av lekeplassen, samtidig som man naturligvis må se etter at husken er i god stand gjennom året.

Pristilbudet fra Lekeplasseksperten er på NOK 29 901,60,- ink mva (huskestativ med 2 seter, fallunderlag og sandkasse).

Huske og sandkasse kan lovlig monteres av sameiet selv, i henhold til monteringsveiledning fra produsent. Men man kan også få det montert til en pris på NOK 12 500,- ink mva.

Vi forslår at det kan plasseres midt på plenen (mellom 115/117) eller utenfor 115 da det i så fall vil ligge litt bortenfor sittegruppene.

Anbefalt vedlikehold fra produsent er å se over de komponentene av husken som er utsatt for slitasje 4-6 ganger i året, samt å løfte på mattene i fallunderlaget 2 ganger i året. Fallunderlaget er for øvrig laget slik at gresset kan vokse igjennom og man kan klippe over med gressklipper.

Vi håper på positiv respons fra dere naboer.

Styrets innstilling: Dette er ikke et forslag fra styret, men kommer personlig fra et styremedlem. Styret har ikke budsjettert med denne kostnaden. Hver enkelt sameier må vurdere dette forslaget og styret vil tilpasse seg det vedtak som gjøres. Styret må til enhver tid styre etter eiernes fellesinteresser ref. § 1 i våre vedtekter. Om tiltaket skulle bli vedtatt kan det uansett ikke gjennomføres før annet nødvendig vedlikehold i hagen er avsluttet.

Forslag til vedtak

§ 20 Lekeplass

20.1 Sameiet ved styret har ansvar for vedlikehold av lekeplasser som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser.

20.2 Lekeplassen skal brukes til det formål den skal tjene, som lekeplass. Det er ikke tillatt å benytte området til parkering eller lagring.

20.3 Lekeplassen skal ikke benyttes mellom kl 20.00-08.00 av hensyn til andre beboere.

Se vedlegg under



LEKEPLASS EKSPERTEN

Comtrader AS

Kundenr. : 92227569
Bygdøy Alle` 115-117
Bygdøy Alle` 115-117
0273 Oslo
Norge

Tilbud 713

Dato 15-03-21 Side 1

Comtrader AS

Boks 7, Nordås
5864 Bergen

Telefonnr. 21932230

Fax nr

E-mail post@comtrader.no

Hjemmeside www.comtrader.no

NO 993108839

Vareadresse :

Bygdøy Alle` 115-117
Aksel Marconini
Bygdøy Alle` 115-117
0273 Oslo
Norge

Deres ref.

Telefonnr. 92227569
Vår referanse Eirik Sandnes

Bet. betingelser Netto pr. 30 dager

Leveringsbeting FOB
Forsend. måte Schenker
Leveres Snarest

6 Meter	9720A	Sandkassekant dobbel rundstokk Høyde 24 cm (2 x12 cm)	350,00	2.100,00
2,72 Kvm	9901A	1,65x1,65m Kattenett grovmasket	199,00	541,28
1 Stk	7023A	Husketativ i tre For to seter	6.900,00	6.900,00
1 Stk	7041A	Barnesete med ramme Huskesete med ramme til de minste barna. Leveres med plastbelagt kjetting.	2.200,00	2.200,00
1 Stk	7030A	Dekkhukse Vanlig bildekksete til huske. Leveres med plastbelagt kjetting.	1.860,00	1.860,00
18 Sett	9801A	Gressarmeringsmatter 1 x 1,5 m Inkl. jordspyd Mattene legges på gresset for å ta vare på det, samtidig som det fungerer som fallbeskyttelse inntil 1,5 m fallhøyde på anlagt plen. Prisen er for én matte inkl. jordspyd.	490,00	8.820,00

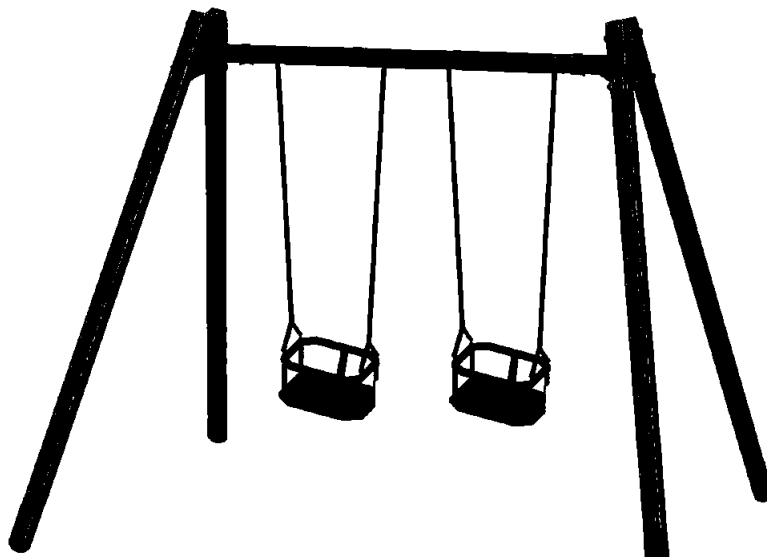
I alt 22.421,28
Fraktbeløp 1.500,00
Momsbeløp 5.980,32
I alt inkl. moms 29.901,60

Postboks 7, Nordås
NO-5864 Bergen

+47 21 93 22 30 15 av 30
post@lekeplasseksperten.no

Bankkonto: 1503.06.97615
Org.nr.: 993 108 839 mva Foretaksregisteret

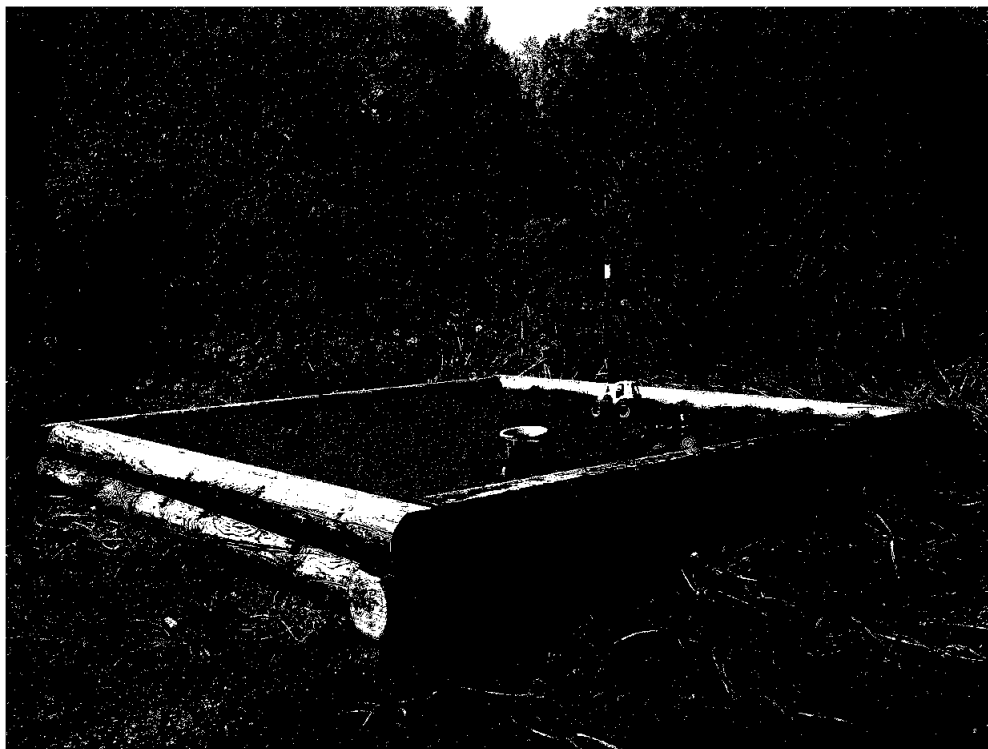
Vedlegg 2 til sak 10. Forslag til etablering av lekeplass i hagen



Vedlegg 3 til sak 10. Forslag til etablering av lekeclass i hagen



Vedlegg 4 til sak 10. Forslag til etablering av lekeclass i hagen





F) Trapp fra balkong i 1 etasje.

Forslag fremmet av: Aksel Marconini Cappelen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi bor i 115 A og har et stort ønske om å få muligheten til å bygge en trapp fra balkongen og ned til hagen.

For vår del ville dette økt nytteverdien av både leiligheten og hagen betraktelig. Hagen blir svært lite brukt av beboerne i dag, og vi tror at økt bruk av hagen vil være med på å skape hyggelig liv for alle som bor her.

Jeg vil understreke at vi på ingen måte ser for oss å "privatisere" noe av hagen, kun gjøre det lettere å bruke hagen med små barn.

Vedlagt finner dere tegning og forslag fra arkitekt, som er med på å illustrere hva vi ser for oss. Arkitekten har god erfaring med lignende prosjekter og er svært opptatt av å bevare utseende på fasaden slik det er i dag. Trappen lages som en enkel installasjon hvor man vil bruke gjerdet i enden av balkongen som port, og trappen vil ikke utgjøre noen permanent forandring av fasaden. Tanken er at man da kan fjerne hele installasjonen, og tilbakestille det til original stand dersom det ikke lenger er et ønske om trapp. Den kan også "legges bort" om vinteren.

Vi har vært i kontakt med Plan og Bygg, og dette tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men på grunn av de nye reguleringsplanene på Skøyen må det likevel meldes inn og godkjennes.

Vi tar naturligvis alle kostnader rundt dette, og dersom andre beboere i 1 etasje har lyst til å se på samme mulighet kan de få arkitekttegninger fra oss helt kostnadsfritt.

Håper på støtte fra dere alle.

Styrets innstilling

Dette er ikke et forslag fra styret. Her er problemstillingene mange; mulige fasadeendring, forslaget kan skape presedens, forfordeling etc. Her må hver sameier ta stilling til om sameiet skal ønske dette. Styret må til enhver tid styre etter eiernes fellesinteresser ref. § 1 i våre vedtekter. Plan- og Bygningsetaten vil ikke behandle saken før sameiet har gitt sin tilslutning.

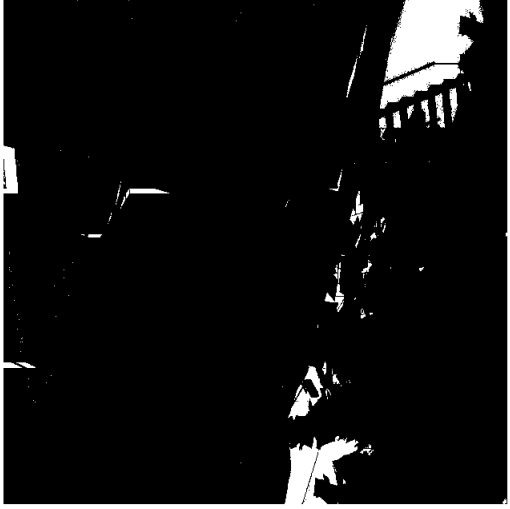
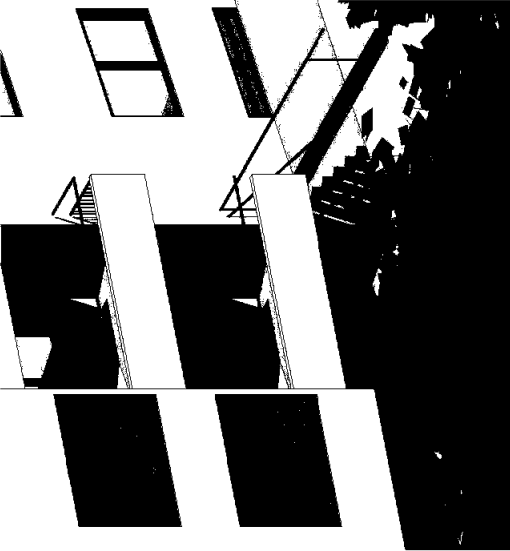

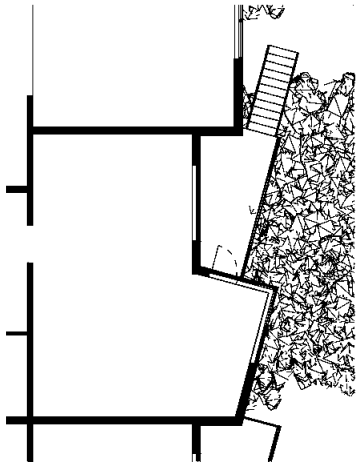

Forslag til vedtak

Går under §16. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende

Vedlegg

1. BA 115 NY TRAPP FRA BALKONG.pdf



				
<p>PERSPEKTIVER FRA SØR OG VEST</p>			<p>PLANUTSNIITT 1:200</p>	<p>FOTO FRA SØR</p>
<p>BESKRIVELSE:</p> <ul style="list-style-type: none">• SØRTMALT, ÅPEN STÅLTRAPP MED TETTE SIDEVANGER• EKSISTERENDE STÅLREKKEVERK KAPPES OG HENGLES• EVNT. DEMONTERES OG LAGRES I VINTERSESONGEN			<p>NIKOLAI ALFSEN SIVILARKITEKT MNAL M: nikolai.alfsen@gmail.com T: 930 31 756</p>	
<p>Bygdøy alle 115 Ingrid og Aksel</p>			<p>NY TRAPP FRA BALKONG</p>	
<p>Dato 09.12.2020</p>		<p>Målestokk 1:200</p>		
<p>20 av 30</p>				

G) Endring av vedtektenes § 3: FYSISK RÅDERETT**Forslag fremmet av:** Karla Kirstine Steen (bo)**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I vedtektenes § 3, 2. ledd heter det: "Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon." Etter hva jeg kan se er ikke dette i tråd med Eierseksjonens bestemmelser i § 24, siste ledd. Bestemmelsen harmonerer heller ikke med det Sameiet BA 115-117 selv har bestemt i vedtektenes §3, siste ledd: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende". I setningen: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt» gis det jo anledning til å drive korttidsutleie, dog begrenset til 90 døgn årlig, mens derimot formuleringen: "Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon." sier det stikk motsatte. Derfor mener jeg at sistnevnte formulering må utgå. En slik reduksjon av seksjonseiers råderett er – som allerede sagt - ikke hjemlet i Eierseksjonsloven. Men Eierseksjonsloven gir årsmøtet en mulighet til å begrense korttidsutleie til 60 døgn noe man selvfølgelig bør gjøre dersom det er ønskelig å redusere tilstrømmingen av Airbnb-turister.

Forslag til vedtak

Andre avsnitt i Vedtektenes § 3 strykes. Det siste avsnittet i denne paragrafen endres til følgende ordlyd: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende"



H) Styrehonorarer

Forslag fremmet av: Fritz Theodor Treschow Hokholt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vært en svært stor økning i sameiets totale årlige kostnader. Styret har samtidig økt sitt styrehonorar fra kr. 8.000 i 2006, til kr. 200.000 i 2018 og kr. 150.000 for 2020. Dette utgjorde for 2018 kr. 417 pr mnd pr sameier i styrehonorar, i underkant av 10% av de totale felleskostnadene. Dette virker som en urimelig økning og høyt honorar tatt i betraktning at styrets oppgaver er de samme nå som i 2006. Med en økonomi i sameiet som tilsier at felleskostnadene vil øke videre frem i tid, så ville denne andelen være bedre brukt på å styrke sameiets felles økonomi. Det er derfor mitt forslag at man setter en begrensning på hvor mye styrehonorar som kan utbetales, og at denne er knyttet opp til det positive resultatet i sameiet som styret klarer å skape. Dette er slikt de fleste selskap i Norge styres og det er en forsvarlig måte å håndtere et styrehonorar på.

Styrets innstilling

Et slikt forslag hadde medført at styrehonorar i årene 2017, 2018, 2019 og 2020 hadde blitt 0,-. I disse årene ble det gjennomført viktig vedlikehold av gårdene. Et slikt forslag kunne ha medført at nødvendig vedlikehold hadde blitt utsatt eller at felleskostnadene hadde økt mer enn nødvendig. Samtidig ville det blitt svært vanskelig å rekruttere medlemmer til styret.

Forslag til vedtak

Det settes et øvre tak på Styrehonorar til 10% av det regnskapsmessige overskuddet i sameiet.



I) Fellesvaskeri

Forslag fremmet av: Fritz Theodor Treschow Hokholt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiets fellesvaskerier er en evig pågående sak. Det er store kostnader knyttet opp mot håndtering av bruken, noe som gjør at sameiet taper penger på prosjekt «fellesvaskeriet». Det er også mye konflikter ved bruken, noe som ikke er borte etter innføringen av adgangssystemet. Det er trolig ikke økonomisk forsvarlig å gå ut av leasingavtalen som ble inngått i 2018, så mitt forslag gjelder hva som kan gjøres, etter at leasingavtalen har gått ut.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til dette er at forslaget er en av mulige tiltak når leasingavtalen for adgangssystemet har gått ut. Det blir derfor litt prematurt å binde oss til en løsning nå. Dette burde være en sak å diskutere på neste årsmøte. Forhåpentligvis vil pandemien være over og vi kan møtes og snakke med hverandre i et fysisk møte. Styret vil derfor foreslå at det stemmes nei på forslaget.

Forslag til vedtak

Når leasingavtalen for adgangssystemet i fellesvaskerommene går ut, omgjøres fellesvaskerommene til vaskekjeller med mulighet for å leie plass til vaskemaskin og/eller tørketrommel.

J) Lite drivhus ved siden av sykkelskuret**Forslag fremmet av:** Håvard Lindgård Fagernes**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Hei

Jeg og Imola vil be om lov til å montere et lite drivhus i hjørnet av hagen ved siden av sykkelskuret. Drivhuset er 2 meter bredt og 2,5 meter langt. Det vil ikke bli synlig fra leilighetene eller fra hagen minimalt om vinteren. Det vil bekostes og vedlikeholdes av oss. I området der vi ønsker å montere drivhuset er det ikke busker eller planter, vi vil oppgradere dette området og selv betale for dette. Håper at dere gir oss lov til dette og lover at vi vil skape en liten oase ved siden av sykkelskuret. Håper samtidig at dette kan inspirere flere til å bruke vår fantastiske hage.

Mvh Imola og Håvard

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tiltaket må fremme fellesskapet ref. §2 i våre vedtekter. Vi er enig i at aktivitet i hagen kan være positivt, men investeringen må gjennomføres av sameiet slik at alle har et eierskap til det. Hvis ikke vil det klassifiseres som privatisering av fellesområder.

Forslag til vedtak

Tillatelse til å montere lite drivhus i hagen ved siden av sykkelskuret. Tillatelse til å plante busker og planter i samme område. Kostnader vil dekkes av Håvard Fagernes og Imola Kinga





K) Bestemmelsene i husordensreglene og det etterfølgende infoskrivet angående navneskilt på postkasse og ved ringetablået.

Forslag fremmet av: Inger Melbye

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Først en honnør til styret for et meget veldrevent og ryddig sameie! Men en liten sak bør tas opp: I forbindelse med salg av seksjon 4 har jeg lest nøye gjennom både vedtekter og husordensregler. Jeg oppdaget da et misforhold mellom sistnevntes pkt. 3: "Navneskilt. Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke, postkasse og ev. biloppstillingsplass hos styret. Styret fremskaffer disse for eiers regning. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet." I infoskrivet som følger husordensreglene står det: "Merking av postkasser og ringeklokker. Postkasser og ringeklokker skal ha forskriftsmessige skilter. Informasjon om postkasseskilt står på en lapp inne i postkassen. Skilt til ringeklokke fås ved å henvende seg til Norsk Skiltgravering AS, tlf.: 22 11 13 90 eller e-post: post@skiltgravering.no. Skiltene til ringetablå skal være sort plastfolie med hvit skrift (store og små bokstaver), størrelse: 69 x 13 mm, brutto = netto. Gjelder også ved fremleie. Dette skal gjøres straks etter innflytting." Da er spørsmålet: Hvem? - styret eller seksjonseier skal besørge bestilling av skilt? I tillegg til at dette må klargjøres bør det også sørges for at oppdatering av bestemmelsene etterleves. Slik det er nå er det meget uryddig med handskrevne klirelapper både på postkassene og ringetablået.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at dette bør ryddes opp i. Samtidig vil styret benytte anledning til å poengtere at det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at teksten i husordensreglene pkt. 3 og infovedleggets pkt. 6 samsvarer med hverandre. Det må også gjøres nødvendige tiltak for å påse at seksjonseierne retter seg etter bestemmelsene.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN/STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thor Kråkenes Bygdøy Alle 115 B

Nicholas Roberts Bygdøy Alle 115 B

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Lars Amble

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Haagaas Bygdøy Alle 117 A

Aksel Marconini Cappelen Bygdøy Alle 115 A

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Dag Henning Edvardsen Bygdøy Alle 117 A

Turid Haagaas Bygdøy Alle 117 A

Ola Valen-Sendstad Herremyrvegen 49

I valgkomiteen/styret for Sameiet Bygdøy Alle 115/117



Annen informasjon om sameiet

Styret; medlemmer - og oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Styret kontaktes enten via epost: bygdoalle115og117@styrerommet.net eller brev/lapp i postkassen til en av styrets medlemmer. Ved akutte problemer kontaktes styret direkte.

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.

Forretningsfører.

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Asgeir Tannum. Styret er godt fornøyd med samarbeidet med Asgeir Tannum. OBOS har kunnet bidra i positiv retning for sameiet med de samarbeidsavtaler som sameiet har kunnet benytte seg av.

Styret håper gjennom det nye året også å kunne benytte oss av flere av mulighetene som ligger i avtalen med OBOS. Både for å bedre sameiets økonomi, men også for at vi som et styre mest mulig effektivt skal kunne løse utfordringene som møter oss i vårt arbeid.

Overdragelser

Styret har registrert følgende eierskifter i 2020:

S.nr.	SELGER	KJØPER	ADRESSE	OVERTAGELSE
14	Kristin Os	Lars Amble / Camilla C. Eckhardt	115A	01.03.2020
13	Anne Margrethe Lie	Anne Lind	115A	01.07.2020
11	Endre Berner	Christian Peter Molin / Emelie Karin Knaving	115B	31.10.2020
9	Lovise Gjerde	Kristoffer Røsgaard / Shima Amirhosseni	115 A	01.12.2020

Pr. 31.12.2020 var det i henhold til den oversikt som foreligger, 6 fremleide seksjoner i eiendommen: S.nr: 1, 3, 5, 7, 10 og 12.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har en avtale med selskapet Vaktmester Andersen AS. Avtalen omfatter generelle vaktmestertjenester og renhold.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565695. 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

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Andre bygningsmessige forhold.

Oppgangene

Gulvene er av kalkstein (et mykt materiale) og krever en bestemt type rengjøringsmiddel. For å holde trappene så fine som mulig ønsket vi i 2016 å gjennomføre en skikkelig rengjøring, dette ble bestemt utsatt til etter fasaderenovering. Etter branne i 115A ble gulvene på nytt pusset opp i tillegg til resten av oppgangen. Det er viktig at alle tørker seg godt av på føttene før de går inn i oppgangen. Det er også viktig at alle som bærer ut sin søppel er nøye med å pakke inn dette på en slik måte at det ikke drypper gjennom posen. Kalkstein er mykt og absorberer fort fuktighet noe som fort medfører stygge flekker på gulvet.

VVS

Våre gårder er fra 1935-37, og røropplegget er like gammelt. Vi har i løpet av de siste årene hatt gjentatte fortetninger av soilrørene og det er blitt funnet ting som ikke må kastes i toalettet (som f.eks. tamponger).

Vedlikehold av anlegg for overvann og avløp

I forbindelse med utredning av landskapet som stadig synker i bakgården er det avdekket store skader på rørføringene i 115 og 117. To ulike firmaer har gjennomført kamerakjøring av de horisontale rørene. Det er dokumentert, forskyvninger, store hull, sprekker og gjennomgående korrosjon/slitasje. Arbeidet pågår i 2021.

I 2018 er bunnledningene i begge bygg skiftet. Det som står igjen er de vertikale rør som riktignok er vurdert som bedre enn forventet.

Retningslinjer ved endringer i eierseksjoner.

Det er utarbeidet retningslinjer for oppussingsarbeider som er inntatt i ordensreglene og i informasjonsmappen til nye beboere. I henhold til disse retningslinjene skal sameierne sende en søknad om sine planer for oppussing til styret.

Målet med disse retningslinjer er ikke å frata den enkelte sameiers rettigheter mht. hva han/hun kan gjøre, men for å unngå at man gjør ting som kan skade felles bygningsmasse og installasjoner, samt å kunne yte en viss service til sameierne herunder gi informasjon som kan lette arbeidet og gi et bedre resultat.

Intensjonen er med andre ord ikke å motarbeide, men for at styret skal kunne gi tilbakespill så må alle sameiere søke. Styret vil be om assistanse av OBOS Prosjekt når omfanget av arbeidet tilsier dette. Det er imidlertid viktig å beskrive så detaljert som mulig hva dine planer er.

Utskifting av radiatorer.

Utskifting av radiatorer gjør at sentralvarmen må stenges ned. Dette er en ulempe for naboene og bør helst skje utenom fyringssesongen. I månedene september til og med mai må utskifting forhåndsavklares med styret.

Parkering på eiendommen

Vi har i dag 26 faste plasser. Vi oppfordrer alle sameiere til å overholde de parkeringsbestemmelsene som er omtalt i ordensreglene. Spesielt er det viktig når man får besøk å gjøre seg kjent med hvor gjestene har parkert slik at dette ikke skaper problemer for andre sameiere.

Måking/brøyting av gårds plass.

Vaktmester Andersen har foretatt måking og strøing også denne vinteren. /Det er plassert en kasse med strøsingel ved sykkelkuret. Denne singelen benyttes av vaktmester, men kan også benyttes av sameierne i tilfellet det skulle oppstå svært glatte situasjoner utenom tidspunktene vaktmesteren har sine runder i vårt sameie.

Søppelhåndtering og spesialavfall.

Fortsatt setter enkelte fra seg søppel ved siden av miljøhusene. Styret ber innstendig om at slikt ikke skjer, og at folk som har en større mengde søppel ikke fyller vår felles avfallscontainer med dette. Renholdsverket tar ikke med søppel som står ved siden av beholderne. Alt slikt avfall kan for privathusholdninger leveres gratis på Brobekk – en kort



kjøretur unna! Spesialavfall som elektriske artikler, glass, lyspærer, batterier, oljeavfall osv. skal ikke plasseres i våre miljøhus. Denne type avfall skal den enkelte sameier deponere på plasser tilegnet for denne type avfall. De fleste deponier finnes i nærområdet.

Avfall som plasseres utenfor miljøhusene eller spesialavfall som kastes som vanlig søppel koster sameiet ekstra i form av kostnader for bortkjøring og bøter. Den som plasserer søppel på utsiden vil bli belastet for bortkjøring.

Det er krav om kildesortering. Renholdsverket har foretatt stikkprøver hos oss. Vi har fått beskjed om å forbedre oss. Hvis ikke vil vi få bøter. Vi ber derfor alle om å følge opp den informasjon tidligere er gitt hver sameier.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Etablert infrastruktur for elbillading.	
2020	Kjellergulvene er utbedret og hulrommene under dem er fylt med en blanding av skum og sement.	
2019 - 2019	Skiftet bunnledninger	
2017 - 2017	Betongrehabilitering	Oslo Murmesterbedrift utfører betongrehabilitering på byggene, inklusiv ballkongene. Det vil også bli laget noen ekstra lufteventiler til noen av leilighetene.
2017 - 2017	Utskifting av viduer/balkongdører	I forbindelse med betongrehabilitering, og fordi stillaser er satt opp, får beboere tilbud om utskifting av vinduer og balkongdører. Seksjonseier må bekoste dette selv.
2015	Bytte av tur-retur avtappingskraner	
2015	Utbedring avløpsrør kum 115	
2015	Vedlikeholds spyling avløpsrør	
2014	Oppussing av utleieleilighet	
2013	Maling av oppganger + brannsikring	
2012	Utbedring av tak	
2012	Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser	
2010	Utskifting av 15 dører	
2009	Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet	
2009	Oppgradering av utearealene	
2009	Oppussing av utleieleiligheten	
2008	Oppussing fasade (117)	