



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 616 899  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 17  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		820 748	833 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>820 748</b>	<b>833 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		933 042	653 595
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 001 502</b>	<b>722 055</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-180 753</b>	<b>111 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 762	4 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 762</b>	<b>4 042</b>
Annen finanskostnad		2 632	9 478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 632</b>	<b>9 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-870</b>	<b>-5 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-181 623</b>	<b>106 100</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-181 623</b>	<b>106 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-181 623</b>	<b>106 100</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-181 623</b>	<b>106 100</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-181 623	106 100
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-181 623</b>	<b>106 100</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 406	112 795
Sum fordringer		2 406	112 795
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 893	404 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 893	404 642
Sum omløpsmidler		362 298	517 437
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>362 298</b>	<b>517 437</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			107 119
Udekket tap		74 504	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-74 504</b>	<b>107 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-74 504</b>	<b>107 119</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			106 682
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>106 682</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>106 682</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			26
Leverandørgjeld		369 333	176 472
Annen kortsiktig gjeld		67 470	127 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>436 803</b>	<b>303 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>436 803</b>	<b>410 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>362 298</b>	<b>517 437</b>



**Til seksjonseierne i Sameiet Bygdøy Alle 17**

**Velkommen til sameiermøte 20. april 2017 kl. 18.00 hos Henrik Magnussen i 4.etasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bygdøy Alle 17 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



**Innkalling til sameiermøte**

---

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Bygdøy Alle 17  
avholdes 3. april 2017 kl. 18.00 hos Henrik Magnussen, 4.etg**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- 5.1 Vedtektsendring: Stemmemfordeling
- 5.2 Protokollvedtak: Om drift av styrearbeidet
- 5.3 Orienteringssak: Om reseksjoneringssak (p-plasser og boder)
  - 5.3.1 Forslag/spørsmål fra seksjonseiere Kirkholm og Hansen
- 5.4 Forslag fra seksjonseier Krefting
- 5.5 Forslag fra seksjonseier Ellingsen
- 5.6 Forslag fra styret, vedlikeholdsplan

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år  
Kandidat: Terje Ellingsen
  
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år  
Kandidat: Henrik Magnussen  
Valg av 1 styremedlemmer for 1 år (erstatning Rostock, fratrudd ila året)  
Kandidat: Brede Hertenberg
  
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år  
Pt. ingen kandidater, samtlige seksjonseiere oppfordres til å stille

Oslo, 10.03.2017  
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 17

Brede I Hertenberg /s/      Henrik Magnussen /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Brede I Hertenberg	Bygdøy Allé 17
Styremedlem	Henrik Magnussen	Bygdøy Allé 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 17

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984616899, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 17

Gårds- og bruksnummer: 211 28

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 17 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 PWC.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av en rekke forefallende arbeid, samt igangsettelse av et større prosjekt i den hensikt å ta skrittet forbi "gamle" utfordringer i sameiet knyttet til eldre eierstruktur og gå inn i en ny tilværelse som et sameie bestående av kun boenheter og mer sammenfallende interesser.

Av forefallende arbeid har håndtering av taklekkasje på flere steder, med påfølgende oppfølging av leverandøren, hatt høyest kostnad og prioritet. Dette har også medført låneopptak for å håndtere kostnadene.

Det har også vært en flere mindre vannlekkasjer mellom etasjene med påfølgende forsikringssaker

Det har vært gjentatt vedlikeholdsarbeid på sameiets dør-system (både smekklås, dørpumpe og strøm til calling-anlegg). Dette anlegget er gammelt og trenger mye oppfølging for å fungere.

Skadedyrproblematikk i kjelleren (rotter) vært håndtert og bygningen utbedret for å hindre gjentatte angrep.

Vi har hatt inspeksjon og oppfølging av Brann og Redningsetaten med krav om utarbeidelse av brann-dokumentasjon. Gården scorete i hovedsak bra, men det gjenstår dokumentasjon av det som er gjort, samt noen mindre tiltak.

Styret har brukt mye tid og ressurser på reseksjoneringsaken fra 2009 (p-plasser og boder), uten at denne har en klar løsning pt. Dette omtales som eget sak til vedtak i disse papirene.

Styret er blitt klar over at to seksjoner i sameiet som fortsatt er regulert til næring. Dette skyldes sannsynligvis saksbehandlingsfeil ifm overtakelse. Styret følger opp dette ovenfor PBA og aktuelle eiere.

Styret har bistått i flere saker ifm eierskifte og problematikk rundt dette.

Styret har redusert sameiets kostnader til vaktmester og vask, ved å reforhandle dette til en leverandør med en kontrakt. Den nye leverandøren (Solli Renhold AS) eies av Kirkholm som bor i gården. Kontrakten er midlertidig, og vil bli vurdert i sammenheng med en større økonomisk omlegging som styret har diskutert gjennom Jutus AS, et selskap som spesialiserte seg på å forhandle gruppekontrakter på samtlige tjenester relevante for mindre sameier.

Det har vært en del utfordringer med fyren i kjelleren. Denne er av eldre dato og vil trenge modernisering på et tidspunkt. Det er også krav fra Oslo kommune om overgang bort fra olje som drivstoff ilt få år. Kun enkelte sameiere er tilsluttet radiatoranlegget, men fordi alternativ oppvarming er strøm, har alle en interesse i at radiatoranlegget fungerer. Utfases radiatoranlegget, vil de leilighetene som i dag er tilsluttet måtte gå over til strøm, hvilket vil påvirket gårdens overordnede strømbehov, og vil medføre større kostnader.

Styret satser på vedlikehold av eksisterende anlegg så lenge som mulig, og utreder alternativer med fjernvarme, pellets eller biodrivstoff opp mot ekstra strømuttak.



Om Prosjektet: "Ny Start for BA17"

Sameiet BA17 har siden 2012 gjennomgått den største endringen siden tidlig på 1950-tallet. Gården har gått fra å være eid av få eiere som i hovedsak leier ut til næringsvirksomhet og privatpersoner; til å være en gård som består av eiere som bor i egen leilighet.

Juridisk betyr dette at vi går fra å være et "kombinasjonssameie" til et rent sameie med kun boligseksjoner.

Utviklingen i eierform gjør at interessene bak måten gården driftes på har endret seg. Gården har flere utfordringer akkumulert over tid på grunn av dette.

Med unntak av noe regulering, vurderer styret at eierskapsomstillingen nå å være så godt som ferdig, og jobber med en pakke tiltak for å modernisere driften av gården.

Flere av premissene gården drives på må endres for å få dette til. Ønsket er å legge historiske, problematiske tema bak oss og skape en felles plattform som "alle er enige om" når vi går videre. Dette krever vilje til å kompromisse, men er til alles beste da dagens situasjon begrenser fellesskapets mulighet til å drifte gården optimalt og øker fellesskapets kostnader.

**Målet er å skape et trivelig sted å bo for alle og forvalte våre felles verdier på best mulig måte.**

Dette innebærer en rekke endringer der noen av disse behandles i årets styremøte, mens de resterende behandles til neste år eller på et ekstraordinært møte ila det kommende året.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 820 748. Dette er i henhold til budsjett. Andre inntekter kr. 248 består i hovedsak av inntekter salg av nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 001 502. Dette er kr 172 842 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at større vedlikeholdsarbeider er ført med kr. 359 994 mot budsjett kr. 100 000. Dette gjelder takteking etter taklekkasje. Kostnadene ble større enn forutsatt, ca. kr. 380 000. Det har også vært vedlikehold på eldre dører med gamle låssystem. Drift og vedlikehold brannsikring er ført med kr. 6 577 mot budsjett kr. 20 000. Det er samtidig ikke benyttet budsjetterte poster kr. 50 000 til vedlikehold elektro samt kr. 20 000 til vedlikehold utvendige anlegg. Det er belastet kr. 18 000 i egenandeler forsikring.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 181 623 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2016 negativ arbeidskapital på minus kr 74 505. Se note 14 som omhandler forholdet.

Den negative egenkapitalen skyldes manglende balanse mellom vedlikehold og innkrevde felleskostnader. Den negative egenkapitalen vil bli dekket opp med fremtidige overskudd.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2017. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 700 000.

Beløpet er satt på dette nivået for å gi sameiet nødvendig arbeidskapital til forestående nødvendige vedlikeholdsprosjekter og oppdukkende behov.

Styret vurderte kapitalinnkalling, men valgte å ikke gjøre dette etter tilbakemeldinger fra flere eiere om at dette var økonomisk vanskelig for dem. Det lave rentenivået gjør at finansieringskostnaden for sameiet er relativt lav.

Månedlige innbetalinger til det nye lånet, med 7 års løpetid, tilsvarer innbetalingene som sameiet har gjort på forrige lån, nedbetalt i 2016, og vil således ikke påvirke månedlige felleskostnader..

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 5 691. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 17.

### Lån

Sameiet Bygdøy Alle 17 har lån ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.03.2017  
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 17

Brede I Hertenberg /s/      Henrik Magnussen /s/



Til Sameiermøtet i Sameiet Bygdøy Alle 17

### *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Bygdøy Alle 17s årsregnskap som viser et underskudd på kr 181 623. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo*

*T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no*

*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Bygdøy Alle 17

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Bygdøy Alle 17

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

---

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønner  
Statsautorisert revisor

(3)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	820 500	820 500	821 000	821 000
Andre inntekter	3	248	13 091	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>820 748</b>	<b>833 591</b>	<b>821 000</b>	<b>821 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 063	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-82 893	-80 695	-83 100	-85 400
Konsulenthonorar	7	-6 332	-1 020	-1 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-409 053	-142 182	-222 000	-220 000
Forsikringer		-112 090	-102 094	-108 300	-117 700
Kommunale avgifter	9	-182 133	-180 361	-182 000	-182 300
Energi/fyring	10	-35 800	-25 377	-30 000	-30 000
Kabel-/TV-anlegg		-25 294	-24 606	-25 400	-26 100
Andre driftskostnader	11	-74 947	-93 198	-103 400	-97 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 001 502</b>	<b>-722 055</b>	<b>-828 660</b>	<b>-839 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-180 753</b>	<b>111 536</b>	<b>-7 660</b>	<b>-18 460</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 762	4 042	5 200	200
Finanskostnader	13	-2 632	-9 478	-500	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-870</b>	<b>-5 436</b>	<b>4 700</b>	<b>200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-181 623</b>	<b>106 100</b>	<b>-2 960</b>	<b>-18 260</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			106 100		
Fra opptjent egenkapital		107 119			
Udekket tap		74 504			



## BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 406	149
Kortsiktige fordringer		0	112 646
Driftskonto OBOS-banken		54 340	190 518
Sparekonto OBOS-banken		305 553	214 124
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>362 298</b>	<b>517 437</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>362 298</b>	<b>517 437</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	107 119
Udekket tap	14	-74 504	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-74 504</b>	<b>107 119</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	106 682
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>106 682</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 845	73 665
Leverandørgjeld		369 333	176 472
Påløpte renter		0	26
Energiavregning	16	29 625	53 473
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>436 803</b>	<b>303 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>362 298</b>	<b>517 437</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2016 / 10.03.2017,  
STYRET I SAMEIET BYGDØY ALLE 17

Brede I Hertenberg /s/    Henrik Magnussen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	503 892
Parkeringsleie	84 000
Lokaler	232 608
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>820 500</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Beløp under 60 på brenselavregning, inntektsføres	30
Salg av nøkler	219
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>248</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2015/2016, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 332
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 332</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

City Taktekking as	-359 994
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-359 994</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-24 482
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 577
Egenandel forsikring	-18 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-409 053</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 322
Feieavgift	-2 255
Renovasjonsavgift	-60 555
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-182 133</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-31 041
Andre fyringskostnader	-4 759
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-35 800</b>

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

Renhold ved firmaer	-69 393
Kopieringsmaterieill	-172
Trykksaker	-698
Porto	-2 510
Bankgebyr	-2 175
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 947</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 762</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i OBOS-banken	-1 943
Gebyrer, lån i OBOS-banken	-450
Rentekostnader, kommunale avgifter	-239
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 632</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at sameiet pr. 31.12 har negativ egenkapital. Det skyldes at kostnadene fra oppstart og fram til 31.12 i regnskapsåret har vært høyere enn inntektene.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2014	-371 885	
Nedbetalt tidligere	265 203	
Nedbetalt i år	106 682	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Innbetalt a-konto strøm	139 722
-------------------------	---------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>139 722</b>
----------------------	----------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	-8 800
----------------	--------

Olje	-110 059
------	----------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-118 860</b>
----------------------	-----------------

Til gode beboere, tidligere år	8 762
--------------------------------	-------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>29 624</b>
----------------------------	---------------

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.



## Orientering om sameiets drift

### 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.

### Vaktmester

Sameiet Bygdøy Alle 17 har avtale om vaktmestertjeneste med Solli Renhold AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Sameiet har parkeringsplasser. Disse er under reseksjonering til den enkelte sameier etter fordeling vedtatt i sameiermøte.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, og kostnadene belastes i sin helhet seksjonseier.

Ta kontakt med styret for merking av postkasse. Egne lapper skal ikke settes på postkassene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 712149. 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 på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.



**Avtale om oljelieferanse**

Sameiet Bygdøy Alle 17 er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundeservice på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).



## INNKOMNE FORSLAG.

### 5.1 Stemmefordeling

Endringene i eierform påvirker de juridiske føringene for stemmegivning i gården. Som kombinasjonssameie har gården hatt mulighet til å vedtektsbestemme stemmevekt, en mulighet som forsvinner i rene boligsameier.

#### Situasjonen i dag:

Sameiet har i dag to seksjoner som fortsatt er regulert til næring. Dette skyldes sannsynligvis saksbehandlingsfeil hos PBE og styret arbeider med å få rettet opp i dette. I praksis er det kun boligseksjoner i sameiet.

Sameiet vårt består av 16 seksjoner, der et mindretall seksjoner (4) har 1 stemme, og øvrige har 4 stemmer. Denne fordelingen stammer fra utbyggingen av loftet der daværende eiere begrenset stemmevekten til nye seksjoner. Flere av de utbygde leilighetene på loftet er mindre enn gjennomsnittet ellers i gården, men det er ikke samsvar mellom hvor stor en enkelt seksjon er og hvilken stemmevekt seksjonen har i sameiet.

Seksjon 9 har for eksempel 4 stemmer og er på 108 kvm, mens seksjon 15 er på 104 kvm og har 1 stemme.

Et annet eksempel er seksjon 6, som er på 298 kvm og har like mange stemmer som seksjon 10 på 117 kvm, begge 4 stemmer.

Når regulering-problematikken er løst opp i, sannsynligvis ila 2017, vil sameiet uansett måtte endre stemmevekten for å være i overensstemmelse med lov og regelverk.

#### **Forslag til vedtak (vedtektsendring, krever 2/3 flertall):**

Leddene om stemmevekt i paragraf 12 i vedtektene endres til:

***Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet.***

Paragraf 24 (tabell med stemmevekt) fjernes. Endringene vil da gjelde fra neste sameiermøte.



## 5.2 Drift av styrearbeidet

Styret mistet ett styremedlem ila år på grunn av fraflytting. Dette har resultert i merarbeid for resterende medlemmer. Sameiet har åpning i vedtektene for å velge et varamedlem, men har ikke praktisert dette senere tid.

Styret anbefaler at det velges et varamedlem, i tillegg til to styremedlemmer og en styreleder i kommende periode.

For å sikre fremdrift på viktige saker, anbefaler styret videre at de gjøres vedtak om at det gjennomføres minst et ordinært, protokollført, styremøte hver annen måned, i tillegg til løpende arbeid.

### Forslag til protokollført vedtak (krever simpelt flertall):

Det velges ett varamedlem i tillegg til øvrige styremedlemmer i 2017. Praksisen vurderes videreført og vedtektsfestet i kommende periode.

Det skal gjennomføres minst et protokollført styremøte hver annen måned fra sameiermøtet.

## 5.3 Reseksjonerings sak (boder og p-plasser)

Dette er den mest tidkrevende og utfordrende saken i sameiet i dag.

Styret har fokusert på å navigere imellom de forskjellige perspektivene på saken, og har hentet inn eksternt juridisk rådgivning.

Saken fortsatt ikke løst, og styret jobber med å drive saken videre.

### Saken kort oppsummert:

Det foreligger et vedtak fra 2009 i sameiet om reseksjonering av p-plasser og bodareal fra fellesareal til tilleggsareal til den enkelte seksjon.

En gruppe på 2-3 seksjonseiere, med André Krikholm som talsmann, motsetter seg å signere papirarbeid påkrevet for å fullføre denne reseksjoneringen med tinglysning, etc.

Innsigelsene fra seksjonseierne går på fordelingen av bodareal i kjelleren og rimeligheten av dette, spesielt mengden areal som i dag disponeres av en enkelt seksjonseier (Arne og Mai Os).

Styret har søkt juridisk rådgivning hos OBOS' advokatavdeling for håndtering av saken,.

Partene som motsetter seg å signere papirarbeidet har også engasjert advokat, men pt. (11.mars, 2017) ikke oversendt noen juridiske vurderinger til styret.

Seksjonseier Kirkholm har imidlertid oversendt styret et sett med forslag og spørsmål i tilknytning til saken som vil behandles på dette møtet under punkt 5.3.1.

Styret er også kjent med at det er oversendt prosessvarsel fra Os til Kirkholm i tilknytning til saken.

En pakke med grunnlagsdokumentasjon (relevante protokoller fra 2009 og 2012, samt det juridiske rådet styret har fått) er tilgjengelig digitalt for interesserte. Hvis dette ønskes oversendt, kan det fåes ved henvendelse til styreleder Hertenberg på [brede@hertenberg.no](mailto:brede@hertenberg.no)

**Styrets mål med behandlingen av denne saken:**

- Følge alle lover og regler, samt gyldige vedtak i sameiet
- Unngå å utløse kostbare og tidkrevende juridiske prosesser, så langt mulig
- Finne løsninger som "alle kan leve med" og forsøke å skape grunnlag for trivsel i gården

Det juridiske rådet innhentet var entydig at vedtak om reseksjonering i tidligere sameieprotokoll var gyldig, og styret må derfor legge dette til grunn i videre behandling.

At det foreligger et gyldig vedtak om å fordele bodareal og parkeringsplasser, pålegger samtlige seksjonseiere en plikt til å signere på relevante papirer for å gjennomføre dette.

Det juridiske rådet innhentet av styret anbefaler salgspålegg etter eierseksjonsloven paragraf 26 for seksjonseiere som motsetter seg signering.

Selv om fordelingen av areal kan fremstå uforholdsmessig eller ugunstig har dette altså ingen innvirkning på gyldigheten av vedtaket. Styret har pt. ikke mottatt noe dokumentasjon som tilsier at vedtaket fra 2009 er ugyldig.

Det er mange perspektiver på denne saken, og all den tid det er signalisert selvstendige rettsprosesser og flere av partene har engasjert advokat, vil styret i det lengste forsøke å finne en minnelig løsning som partene kan enes om.

**Konklusjon, til orientering:**

Styret vil føre dialog med partene fremover med tilnærmingen redegjort for over. Det understrekes at styret ønsker at alle skal bli hørt, og at konstruktive forslag til løsning etterspørs.

**5.3.1 Forslag/spørsmål fra seksjonseiere Kirkholm og Hansen**

1. At det foretas en fullstendig oppmåling av alle boder slik at det er en rettferdig fordeling av fellesområdet til boder i henhold til sameiebrøk

**Styrets innstilling:**

Å ha kunnskap om faktisk arealfordeling i kjelleren er en fordel for behandlingen av denne saken. Sameiet har imidlertid en anstrengt økonomi og en formell oppmåling med takstmann/ingeniør/arkitekt vil koste et betydelig beløp. All den tid det foreligger et gyldig vedtak på fordelingen av boder, så er heller ikke sameiets oppgave å fordele boder iht sameiebrøk.

**Forslag til protokollført vedtak (simpelt flertall):**

Samtlige seksjonseiere plikter å gjøre sine boder tilgjengelig for oppmåling, som gjøres av sameiet i fellesskap, ledet av styret, ifm vårens dugnad.

2. Parkeringsplassene – det bes om en gjennomgang 3 år tilbake i tid mht innbetalinger – (trolig kr. 1000 per måned og indeksregulering per år ) for å avklare om det er betalt månedlig leie for parkeringsplass fra de enkelte sameierne i henhold til tidligere vedtak.

**Styrets redegjørelse:**

Her foreligger det det revisorgodkjente regnskap (akseptert av samtlige seksjonseiere på sameiermøtene) for samtlige år som etterspørres. Seksjonseiere med parkering betaler dette beløpet. Det ble på sameiermøte i fjor påpekt poenget med indeksregulering til forvalter som skulle påse at dette ble fulgt opp og styret går ut ifra at dette er ivaretatt i år.



Hvis fordelingen av parkeringsplassene eller boder bestrides, fordi vedtaket om reseksjonering og fordeling av disse ansees som ugyldige, vil også vedtaket om dette månedlige beløpet være ugyldig, da det er en del av samme vedtak. En endring av vedtaket kan i så fall utløse tilbakebetalingsplikt for sameiet.

Styret vil behandle spørsmålet om dette månedlige beløpet som en del av den videre håndteringen av reseksjoneringssaken.

3. Ønskes at styret pålegger de enkelte sameierne til å endre reguleringen til hver sameieandel slik at den er i henhold til lovlig og faktisk bruk. Er et areal regulert til næring og man bor i lokalet – må det endres til bolig.

#### Styrets redegjørelse:

Offentlige vedtatte lover og regler gjelder i sameiet. Fordi dette allerede er en plikt anser styret det som unødvendig å gjennomføre ytterligere påpekninger av dette, såfremt det ikke forefinnes bevis for at enkelte motsetter seg dette. Styret er i dag ikke kjent med at dette finnes.

4. Det ønskes status på sameier Os sin byggesak i forhold til hans bruk av boder i kjelleren siden han driver næring i det som synes kun å være regulert til bruk av bod

#### Styrets redegjørelse:

Styret er ikke kjent med at det finnes en byggesak ifm Arne Os' boder i kjelleren. Styret er kjent med at en del av området Os disponerer i kjelleren er innredet som kontor. Os har selv uttalt at han ikke mottar klienter i arealet. Det er ukjent for styret i hvor stor grad det utøves næringsvirksomhet i kjelleren, men styret vurderer det som sannsynlig at dette skjer, på grunn av innredningen av bodarealet og observert aktivitet.

Styret vil be Arne Os om en ytterligere redegjørelse for dette i forbindelse med videre håndtering av saken.

5. Det bes om dokumentasjon på hva sameier Os har betalt for fellesarealet i kjelleren som går utover hans forholdsmessige eierandel, da han hevder å ha kjøpt dette. Dersom sameier Os ikke har kjøpt denne andelen og ikke eier denne, da vil sameierne Hansen og Kirkholm kjøpe arealene som er tilstøtende til deres seksjon i første etasje. Man ønsker å betale markedspris for disse fellesarealene av sameiet.

#### Styrets redegjørelse:

Styret er ikke kjent med at Arne Os har betalt noe for arealet han disponerer i kjelleren. Etter det juridiske rådet styret har fått, er dette heller ikke et krav for tildeling av dette arealet som tilleggsareal - så lenge det foreligger et gyldig vedtak på denne fordelingen.

Styret er ikke kjent med lover eller regelverk som krever fordeling av felles bodareal ift eierbrøk i sameier.

Styret anerkjenner verdien av bodarealet, og hadde det ikke foreligget et fordelingsvedtak, ville det vært interessant å vurdere salg av bodarealet til andre for å øke egenkapitalen i sameiet.

6. Det bes om at sameiet innhenter skriftlig redegjørelse fra sameiets forsikringselskap i tilfelle brann eller annen ulykke, dersom det skjer brann i arealer der det drives annen virksomhet enn det de er regulert som i bygget som helhet.

**Styrets redegjørelse:**

Styret henvendte seg til sameiets forsikringsselskap If om dette og fikk skriftlig svar pr e-post 27.09.2016. Svaret var overraskende på styret.

Bruken av arealet i kjelleren påvirker ikke eventuelle forsikringsutbetalinger, så lenge forsikringsvilkårene følges.

Forsikringsvilkårene stiller ikke krav til reguleringen av bygget og faktisk bruk opp imot eventuelle ulykker eller brann.

**5.4 Forslag fra seksjonseier Krefting**

1. Saken gjelder endring fra OBOS som forretningsfører til Alle Tall AS. Bakgrunnen for at jeg foreslår Alle Tall AS er fordi jeg har meget god erfaring med dette firmaet som leverandør av forretningsfører tjeneste. Mitt hovedmål med å endre forretningsfører er:
  - Kostnadsbesparelse for Sameiet BA 17 / reduksjon i felleskostnader
  - Effektivisering av årsmøter

Alle Tall AS bistår flere enkeltstående sameier i Oslo og har gode referanser. Personlig har jeg ingen nær relasjon til selskapet, men har benyttet selskapet til forretningsfører i mitt forrige sameie der jeg selv var Styreleder i sameiet. Min erfaring var et meget effektivt selskap, med raske svar, ryddig oversikt, meget konkurransedyktig på pris, tilstedeværelse på Årsmøter med alt av utsendelse før og etter årsmøtet, ordstyrer i Årsmøtet, referent osv. Jeg har sjelden vært i årsmøter som har foregått så effektivt og ryddig.

Prismessig ligger dette vedlagt i vedlegg fra Stian Karlsen. En rask telefon til OBOS i forrige uke, opplyste at vi faktureres for kr 82.000 pr år, mens vedlagt tilbud er kr 26.000,- + mva. Dette må sies å være et viktig punkt å ta med i årsmøtet. Min oppfatning er at et Styre skal jobbe aktivt for å finne de beste løsninger for hele sameiet, både praktisk og økonomisk. Jeg har derfor tillatt meg å ta med parallell fra min forrige adresse, som gjennomgikk nettopp denne prosessen helt uten komplikasjoner.

Jeg har fått med meg at OBOS «holder på med» reseksjonering uten at jeg vet noe mere hva som er status i denne saken. Alle Tall AS kan overta når som helst på året etter en oppsigelses tid med OBOS.

**Styrets innstilling:**

Styret har i lengre tid vært klar over at OBOS har høye kostnader sammenlignet med andre mindre aktører. Vi har også hentet inn flere konkurrerende tilbud siste to år, men har valgt å fortsette med OBOS på grunn av at de har støttet oss i reseksjoneringsaken, og at de er en større aktør med tilgang på god kompetanse i egen organisasjon.

Som redegjort under "styrets arbeid" har også en mulig rammeavtale fremforhandlet gjennom Jutus AS vært vurdert, der forvaltningstjenester er en av tjenestene vi ville kunne få en god avtale på. Det ser ut som om reseksjoneringsaken vil være med oss i en tid fremover, og styret vurderer derfor inntjeningspotensialet ved å bytte forvalter som større enn tapet vi vil ha med å innføre en ny aktør i problemstillingen.



## Forslag til protokollført vedtak (simpelt flertall):

Sameiet bytter forvalter innen august 2017, eller etter den tid oppsigelsesfrist med OBOS gjøre dette mulig.

Styret vurderer mulige kandidater ift økonomi og helhetsinntrykk, der Alle Tall AS vurderes som en kandidat. En mulighet helhetlig avtale på en "tjenestepakke" igjennom Jutus AS vurderes også.

### 2. Renhold i oppgang – dette punktet er jeg opptatt av. Hensikten med punktet:

- Kostnadsbesparelse for sameiet BA 17 / reduksjon i felleskostnader
- Utført arbeid etter avtale.

Fra tidligere erfaring benyttet mitt sameie et eksternt lite firma med noen få jenter fra Polen. De fikk nøkkel til oppgangene, tilgang til varmt vann i kjeller og utførte deretter renhold pr uke for kr 18.000 pr år ink mva. Bygget vi snakker om har 24 enheter over 2 oppganger og 4 etasjer. Det er tilnærmet lik samme areal som BA 17. Pr i dag faktureres BA 17 med kr 69.000 pr år for renhold og det som skulle inkludere en vaktmester.

Jeg lurer da på hvor stor del av denne fakturaen som faktisk dekker en vaktmester. Jeg har aldri sett en vaktmester? Mangel av å skifte til nye pærer, rydde litt i felles areal eller lignende typiske vaktmester oppgaver synes jeg ikke det har vært tegn til. Ei heller koste litt utenfor og i bakgård eller annet enkelt som å fjerne den pallen i 1 etg. Plukke søppel i forhagen vår. Det er kanskje noe uheldig å bruke en av seksjonseierens eget firma? Ser de behovet for vaktmester eller lurer på om en pære skal skiftes? Jeg tenker derfor at vi heller har et rent vaskefirma som gjør vaskejobben.

De få enkle vaktmester oppgavene mener jeg sameiet i fellesskap må ta ansvar for gjennom en fordelingsnøkkel / mnd ansvar pr etasje. Her kan man jobbe med forslag.

Jeg har kontaktet jentene som vasker i dag. Jeg har spurt om de kan være interessert i en bygård til. Så her kommer jeg tilbake med et tilbud hvis de sier ja.

### Styrets redegjørelse og innstilling:

I hensikt å redusere sameiets utgifter samlet styret kontraktene for vaktmestertjenester og renhold på våren 2016, og hentet inn nye tilbud på dette. En av tilbudene kom fra Solli Renhold AS (som eies av seksjonseier André Kirkholm). Dette var det eneste tilbudet styret fikk som muliggjorde en utgiftsreduksjon. Total reduksjon på disse utgiftene var ca 15%.

Styret vurderte at når eieren av selskapet bodde i gården ville han ha egeninteresse i at jobben ble gjort på en god måte, og at dette oppveiet en interessekonflikt. Kontrakten ble også gjort med en kort bindingstid, med grunn i styrets samarbeid med Jutus AS, der rammeavtaler på både vaktmestertjeneste og vasketjenester skulle utarbeides. Intensjonen, som også Kirkholm var innforstått med, var at sameiet skulle bytte leverandør på tjenestene hvis vi fikk et bedre tilbud gjennom Jutus.

Tilbakemeldinger fra flere sameiere, og styrets inntrykk, har vært at renholdet har vært bedre enn tidligere, men vaktmestertjenestene har falt i kvalitet etter kontraktsbyttet.

**Forslag til protokollført vedtak (simpelt flertall):**

Sameiet henter inn tilbud på vaktmestertjenester gjennom Jutus og direkte fra relevante aktører.

Sameiet vurderer et selvstendig vasketilbud fra Solli Renhold AS, opp mot overlevert tilbud fra Kreftings kontakt og eventuelle rammeavtale-tilbud gjennom Jutus, og velger det økonomisk gunstigste.

3. Porten til bakgården går nå veldig tregt og veldig mye mer bråkete enn tidligere når jeg flyttet inn. Jeg er fristet til å helle på masse olje i armene til den elektriske delen. Det er sjenerende støy og går rett inn i veggen til mitt ene soverom. Nora som bor over meg har også klaget på dette og lurt på hva den lyden er – og har fått vite det av meg. Ettersom jeg forstår er den satt opp for bilene for elektrisk åpne og lukke funksjon, mener jeg midler som bileiere belastes for over felleskostnadene kan brukes igjen eller på nytt til å vedlikeholde portåpneren. Det er noe jeg ville sette stor pris på.

**Styrets redegjørelse:**

Sameiet bestiller service på porten. Dette krever ikke særskilt vedtak.

**5.5 Forslag fra seksjonseier Ellingsen**

«Hekken» mot Niels Juells gate er den minst pene i hele området. Hva om vi tar en dugnad i tidlig vår og rydder opp og beplanter på en slik måte at det ikke blir en magnet for søppel?

Vi er gjerne med på en egen kronerulling på dette dersom det ikke er budsjett for det.

**Forslag til vedtak (simpelt flertall):**

Styret, eller den styret delegerer ansvaret til, befaler tilsvarende grøntarealer i området og henter inspirasjon/fotograferer. Styret vurderer muligheter og henter inn priser på beplantning iht de foretrukne "inspirasjonskildene".

Basert på en helhetlig vurdering av pris og utseende, gjennomføres oppgraderingen ifm dugnaden til våren.

Stipulert kostnad (estimat fra Bygganalyse AS) er 1500,- pr kvm uteareal.

**5.6 Forslag fra styret, vedlikeholdsplan**

Styret har i de senere år arbeidet med mål om å vedlikeholde og forskjønne gården.

En god standard på gården har vesentlig påvirkning på boligprisene ved eventuelt salg og allmenn trivsel.

Det har vært utarbeidet en uformell vedlikeholdsplan, men mye av den systematiske fremdriften og gjennomføring har blitt forsinket grunnet en rekke oppdøkkende kritiske vedlikeholdsbehov som har fått høyere prioritet.

Styret anbefaler at det settes av midler til en tilstandsrapport av bygget og at det på grunnlag av denne utarbeides en vedlikeholdsplan som gjør det mulig å prioritere, planlegge og finansiere større tiltak over kommende år.



**Noen elementer som burde inngå i vedlikeholdsplanen:**

- Fornyelse av inngangsdør (renovering av eksisterende dør, men til et nivå der det ikke trengs kontinuerlig vedlikehold)
- Maling av trappeløp
- Maling/renovasjon av inngangsparti
- Vedlikehold av dører i baktrapper (mot bakgård)
- Helhetlig utredning av gårdens strøm/fyringsbehov
- Forskjønnelse av grøntareal mot Niels Juelsgate
- Maling/fornyelse av fasade
- Fornyelse av tak
- Systematisering av periodisk vedlikehold

**Forslag til protokollført vedtak (simpelt flertall)**

Styret gjennomfører nødvendige tiltak for å utarbeide en vedlikeholdsplan som beskrevet over. Vedlikeholdsplanen redegjøres for og behandles på neste sameiermøte.