



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

### 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, 20.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 050 448	2 147 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 050 448</b>	<b>2 147 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 167 874	2 676 045
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 233 934</b>	<b>2 744 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>816 514</b>	<b>-596 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 786	29 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 786</b>	<b>29 120</b>
Annen finanskostnad		213 380	230 767
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>213 380</b>	<b>230 767</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 594</b>	<b>-201 647</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>638 920</b>	<b>-798 176</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>638 920</b>	<b>-798 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>638 920</b>	<b>-798 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>638 920</b>	<b>-798 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		638 920	-798 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>638 920</b>	<b>-798 176</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 020 294	2 020 294
Sum varige driftsmidler		2 020 294	2 020 294
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 020 294	2 020 294
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			14 598
Andre fordringer		92 802	130 996
Sum fordringer		92 802	145 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		608 291	230 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 291	230 231
Sum omløpsmidler		701 093	375 825
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 721 387</b>	<b>2 396 119</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</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>			
Udekket tap		3 989 557	4 628 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 989 557</b>	<b>-4 628 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 989 557</b>	<b>-4 628 477</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		6 373 848	6 824 165
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 373 848</b>	<b>6 824 165</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 373 848</b>	<b>6 824 165</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 010	1 458
Leverandørgjeld		55 519	155 922
Annen kortsiktig gjeld		280 567	43 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>337 096</b>	<b>200 431</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 710 944</b>	<b>7 024 596</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 721 387</b>	<b>2 396 119</b>



## Til seksjonseierne i Sameiet Bygdøy Alle 25

**Velkommen til årsmøte. Grunnet de strenge smitteverntiltakene som regjering og byråd har iverksatt ser ikke styret annen mulighet enn å kalle inn til digitalt årsmøte. Styret har besluttet å benytte OBOS løsning for gjennomføring av digitale årsmøter. Tidspunkt for avholdelse av årsmøtet settes til uke 14 og 15, nærmere bestemt mellom tirsdag 6.april og mandag 12.april.**

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 25 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 25  
avholdes digitalt fra 6.april kl 12.00 – 12.april kl 12.00 i  
OBOS digitale løsning for gjennomføring av årsmøter.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Videoovervåkning fellesarealer
- B) Forslag om oppussing av baktrapper – innsendt av Elzbieta Rzewuska
- C) Forslag om finansiering av utskifting av takvinduer i seksjon 22, 23 og 24
- D) Vedtektsendring – Begrense mulighet for korttidsutleie

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 og 1 år

Oslo, 10.03.2021  
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 25

Erik Anker

Siv Sletten

Per Koren Solvang

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Anker	Lambrechts´gate 8
Styremedlem	Siv Sletten	Lambrechts´gate 8
Styremedlem	Per Koren Solvang	Bygdøy Allé 25 A
Varamedlem	Peter Ambrose	Lambrechts´gate 8
Varamedlem	Eva Elisabeth Hjulstad	Bygdøy Allé 25 A

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 25

Sameiet består av 27 seksjoner.

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

Bygdøy Alle 25

Gårds- og bruksnummer :  
211 33

Med eierseksjon forstås sameieandel i 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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 7 styremøter i 2020.

I 2020 ble branntilsynet i Sameiet Bygdøy Alle 25 avsluttet til tilfredsstillende resultat etter sluttkontroll med Oslo kommune v/ brann- og redningsetaten.

To av sameiets seksjoner har blitt omsatt i 2020, hvorav en av dem ble omsatt to ganger.

Etter lengre tids utfordringer med inndrivelse av felleskostnader fra én seksjon i sameiet ble seksjonen tvangssolgt høsten 2020. Sameiet fikk fullt oppgjør, uten økonomisk tap.



Våren 2020 ble sameiets lån reforhandlet. Sameiet oppnådde best betingelser hos OBOS-banken, og renten ble nedjustert fra 3,9% til 2,9%. Dette gir en årlig besparelse på om lag 60.000,- for sameiet.

Høsten 2020 ble sameiets forsikring reforhandlet. Etter anbuds konkurranse valgte styret å videreføre forsikringen hos Gjensidige, hvor sameiet oppnådde en reduksjon i forsikringspremien på 20.000,- per år.

Sameiets seksjon nr 4 fikk ny leietaker i mai 2020, uten opphold etter tidligere leietakere. Totalt bidro utleiseksjonene i sameiet med 365.000,- i inntekter.

Se for øvrig drifts- og vedlikeholdsoversikt i slutten av dette dokumentet for mer detaljer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret vurderer sameiets økonomiske stilling som meget solid. Sameiet har gjennomført mange store vedlikeholdsprosjekt og oppgraderinger i løpet av de siste 10 år. Dette har delvis vært finansiert ved låneopptak og delvis ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseierne. Sameiet nyter godt av at det eier to av seksjonene i gården som leies ut. Leieinntektene dekker mer enn rentekostnadene på sameiets lån og således bidrar leilighetene med positiv kontantstrøm til sameiet til dekning av fremtidig vedlikehold. Den reelle verdien av leilighetene fremkommer ikke i sameiets balanseoppstilling, men synliggjøres på den enkelte seksjonseiers likningsutskrift fra forretningsfører som en netto formue.

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, men som omtalt i innledningen synliggjøres heller ikke utleieleilighetenes fulle verdi i egenkapitalen.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 050 448, og dette er i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 233 934.

Dette er kr 62 426 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold enn estimert.

### Resultat

Årets resultat på kr 638 920 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### 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 363 997.

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 245.000,- til større vedlikehold. I denne posten er det avsatt 50.000,- for installasjon av videoovervåkning i fellesarealer, 90.000 til oppgradering av hovedtavlerom og 105.000,- til rehabilitering av inngangsdører til oppgang A og Lambrechts' gate nr. 8.

**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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Det er budsjettert med kr 227 000 i forsikringspremie for 2021. 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 25.

**Lån**

Sameiet Bygdøy Alle 25 har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

**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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 25

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 25.

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 rettvisende bilde av samsels finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskiik i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskiik 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 innenhet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 forretningsførerens 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



## **BDO**

regnskapskikk 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 selskaps 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



9

Sameiet Bygdøy Alle 25

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 050 448	1 816 779	2 051 000	2 051 000
Andre inntekter		0	331 197	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 050 448</b>	<b>2 147 976</b>	<b>2 051 000</b>	<b>2 051 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 253	-9 140	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 820	-86 315	-88 900	-92 000
Konsulenthonorar	6	-1 064	-7 470	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-296 596	-1 814 486	-360 000	-500 000
Forsikringer		-219 957	-200 563	-220 000	-227 000
Kommunale avgifter	8	-260 996	-248 784	-267 000	-265 062
Energi/tyring	9	-21 128	-53 927	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 529	-117 327	-122 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-153 533	-138 033	-121 000	-126 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 233 934</b>	<b>-2 744 505</b>	<b>-1 296 360</b>	<b>-1 448 522</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>816 514</b>	<b>-596 529</b>	<b>754 640</b>	<b>602 478</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	35 786	29 120	25 000	0
Finanskostnader	12	-213 380	-230 767	-253 500	-182 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-177 594</b>	<b>-201 647</b>	<b>-228 500</b>	<b>-182 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>638 920</b>	<b>-798 176</b>	<b>526 140</b>	<b>419 978</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-798 176		
Reduksjon udekket tap		638 920	0		



10

Sameiet Bygdøy Alle 25

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	2 020 294	2 020 294
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 020 294</b>	<b>2 020 294</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 277	8 685
Kundefordringer		0	14 598
Forskuddsbetalte kostnader		82 525	89 047
Energiavregning	16	0	33 263
Driftskonto OBOS-banken		307 491	80 172
Sparekonto OBOS-banken		300 799	150 058
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>701 093</b>	<b>375 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 721 387</b>	<b>2 396 119</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 989 557	-4 628 477
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 989 557</b>	<b>-4 628 477</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 373 848	6 824 165
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 373 848</b>	<b>6 824 165</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 716	20 594
Leverandørgjeld		55 519	155 922
Påløpte renter		1 010	1 458
Energiavregning	16	197 020	0
Annen kortsiktig gjeld	17	48 831	22 457
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>337 096</b>	<b>200 431</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 721 387</b>	<b>2 396 119</b>
Pantstillelse	18	6 030 000	6 030 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2021

Erik Anker/s/

Siv Sletten/s/

Per Koren Solvang/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 685 448
Leie	366 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 051 448</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-1 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 050 448</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 253.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 064
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 064</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 426
Drift/vedlikehold VVS	-30 894
Drift/vedlikehold elektro	-14 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 972
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 439
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 547
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-245
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-296 596</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-154 482
Feieavgift	-4 451
Renovasjonsavgift	-102 062
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-260 996</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 828
Fjernvarme	5 701
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-21 128</b>

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

Container	-6 773
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 122
Lyspærer og sikringer	-2 037
Vaktmestertjenester	-30 862
Renhold ved firmaer	-64 663
Snørydding	-7 972



Gressklipping	-2 364
Andre fremmede tjenester	-12 001
Trykksaker	-733
Andre kontorkostnader	-515
Porto	-1 139
Kontingenter	-1 490
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 863
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-153 533</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	741
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 572
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 496
Andre renteinntekter	876
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>35 786</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-213 380
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-213 380</b>

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet, seksjon 3	1
Studiroleilighet, seksjon 4	2 020 293
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>2 020 294</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-6 954 000
Nedbetalt tidligere	129 835
Nedbetalt i år	450 317
	-6 373 848
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-6 373 848</b>

**NOTE: 16****ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (akonto)	-483 384
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-483 384</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	267 597
Strøm	15 482
Administrasjon	1 890
Service/vedlikehold/diverse	1 396
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>286 365</b>

Uoppgjorte avregninger	-197 020
------------------------	----------

<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>-197 020</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.



15

Sameiet Bygdøy Alle 25

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
Påløpte kostnader	-48 971
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-48 831</b>

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

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

Pantelån	6 373 848
<b>SUM PANTSTILLELSE</b>	<b>6 373 848</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde følgende ligningsverdi 5 126 063



## Innkommne saker:

### A) Videoovervåkning fellesarealer

Sameiet opplever oftere enn ønsket at ubudne gjester tar seg inn i sameiets fellesarealer og utfører skadeverk eller tyveri, eksempelvis knuste keramikkrucker, hærverk på postkasser, knuste ruter i inngangsdør, innbrudd i boder. Dette forårsaker unødvendig ulempe, kostnader samtidig som det er uhyggelig for de som blir berørt av dette og gjør at sameiet føles mindre trygt.

Det er sannsynlig av videoovervåkning vil sørge for at ubudne gjester vil tenke seg om hvertfall én ekstra gang før de velger å utføre sine ugjerninger hos oss. Styret ønsker derfor sameiermøtets tilslutning til å installere videoovervåkning av sameiets 3 hovedinnganger – Bygdøy Allé 25A, Lambrechts' gate 2, 4, 6 og Lambrechts' gate nr. 8.

Retningslinjene for bruk og installasjon av kameraovervåkning er strenge og datatilsynet krever følgende for lovlig bruk av kameraovervåkning:

- Formålsbegrensning: Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen – som ikke skal skje på måter som er uforenlige med formålet. Dersom man overvåker et parkeringsanlegg for å forebygge hærverk og tyveri, kan man ikke bruke opptakene til å passe på at vaktmesteren gjør jobben sin.
- Nødvendighet: Det må gjøres en vurdering av om kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Kan det samme oppnås ved fysisk sikring i form av låser og alarmsystemer, økt lyssetning eller andre tiltak, er det ikke gitt at kameraovervåking vil være lovlig.
- Interesseovervekt: Godene man ønsker å oppnå med kameraovervåking, må være større enn inngrepet i personvernet.
- Kan personverninngrepet reduseres? Dersom det er mulig å redusere inngrepet i personvernet med andre tiltak, slik som: Kortvarig lagring av opptakene, plassering av kamera slik at de ikke fanger opp større områder eller andre aktiviteter enn nødvendig, eventuelt tidsstyring av overvåkingen?

Videre har de som utsettes for overvåking krav på følgende:

- Informasjon: I praksis oppfylles informasjonsplikten ved skilting. Det var også etter gammel lov et krav om at kameraovervåking skulle skiltes.
- Sletting: Opptak skal slettes når det ikke lenger er bruk for dem, i praksis er det vanlig at opptak automatisk slettes etter noen få dager i de løsninger som tilbys av vaktelskaper og andre som opererer kameraovervåking.
- Innsyn: I prinsippet vil den som overvåkes ha rett til innsyn i opptak, men i praksis vil blant annet kravene til rask sletting gjøre dette vanskelig.

Styret har mottatt flere tilbud på installasjon av kameraovervåking og tilbudene innebærer ulike løsninger til svært ulik kostnad. Styret har falt ned på en kostnadseffektiv løsning hvor vi mener krav og lovlighet oppfylles og ønsker å innstille denne løsningen til votering i sameiermøtet.

### Styrets innstilte løsning:

Tilbyder: Avarn Security AS

Kostnad: 685 NOK per mnd i 60mnd = NOK 41.100,- (bindingstid 60mnd)



I tillegg tilkommer kostnad for kabling mellom enhetene – 3 kameraer og en sentral lagringsboks – estimeres til 50.000,-

Styret mener at det viktigste med etablering av kameraovervåkning er den avskrekkende effekten som lovpålagte varslingskilt vil ha. Når det gjelder selve kameraløsning og administrasjonstjenester hos 3. part har styret falt på en løsning som gir lokal lagring hos oss og mulighet til å hente ut uttak gitt at det har skjedd en hendelse som ønskes gjennomgått og fulgt opp.

#### **Sameiets formålsbegrensning:**

Formålet med etablering av videoovervåkning er å redusere forekomst av innbrudd og hærverk i Sameiet Bygdøy Alle 25. Det er kun hovedinngangspartiene til sameiet som skal overvåkes og videomaterialet skal kun benyttes når det er sannsynlig at materialet kan bidra til å identifisere mulige gjerningspersoner som har trengt seg inn i sameiet og påført sameiet og dets beboere ulempe i form av skadeverk, innbrudd, tyveri eller på annen måte utsatt beboere eller seksjonseiere for frykt. Det ligger i dette for eksempel at kameraovervåkning ikke kan benyttes til å ettergå brudd på sameiets rutiner for avfallshåndtering.

#### **Nødvendighet:**

Sameiet har over tid jobbet aktivt med risikoreduerende tiltak, eksempelvis skifte av låsesystem, bedre belysning, stopp tagging-abonnement, løpende proaktivt vedlikehold. Likevel hender det for ofte at sameiet utsettes for uforklarlige hendelser som skaper ulempe, usikkerhet og frykt hos beboere. Styret mener at det er på tide å gå til anskaffelse av videoovervåkning for å bidra til å redusere risikoen i sameiet ytterligere.

#### **Interesseovervekt:**

Styret innstiller en kostnadseffektiv løsning og en streng formålsbegrensning som vi mener ivaretar kravet om at det er en interesseovervekt for installasjon av videoovervåkning.

#### **Kan personverninngrepet reduseres?:**

Kameraene er kun ment å overvåke inngangspartiene for å kunne fange opp personer som kommer inn i gården fra gateplan. Styret foreslår at maksimal lagring av overvåkningsmateriale settes til 21 dager.

#### **Informasjonskrav:**

Informasjonskravet ivaretas ved montering av overvåkningsskilt ved de 3 hovedinngangspartiene. Det søkes en diskret, men godt synlig skilting. Videre vil det sendes god informasjon på epost til alle seksjonseiere og leietakere hvor styret besitter kontaktinformasjon.

Leverandøren går for øvrig god for krav om sletting og mulighet for innsyn i data, dog vil det ikke være mulig med innsyn i opptak etter at de har blitt slettet.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Sameiemøtet vedtar installasjon av videoovervåkning i henhold til detaljene som beskrevet i saksfremstillingen.



## **B) Forslag om maling av vegger i baktrapp BA25A – innsendt av Elzbieta Rzewuska**

### **Styrets innstilling:**

Forslagsstiller har ikke fremsatt mer informasjon eller detaljer enn det som fremkommer i overskriften. Styret mener også at forslaget til vedtak ikke er godt nok formulert til å fremsette til votering. Styret gir derfor sin generelle betraktning av saken, samt et mer detaljert forslag til vedtak for avstemming.

Baktrappene i Sameiet Bygdøy Allé 25, ikke bare A-oppgangen, men også de to andre baktrappene i sameiet er høyt oppe på ønskelisten over rehabiliteringsprosjekt hos styret. Dessverre er tilstanden på disse av en slik forfatning at når det først skal gjøres noe, så nytter det ikke bare med et malingsstrøk - Det må en større rehabilitering til, og det er nok ikke langt frem i tid før man da også bør vurdere utskifting/rehabilitering av dører mot brannbalkong, vinduer og brannbalkongene.

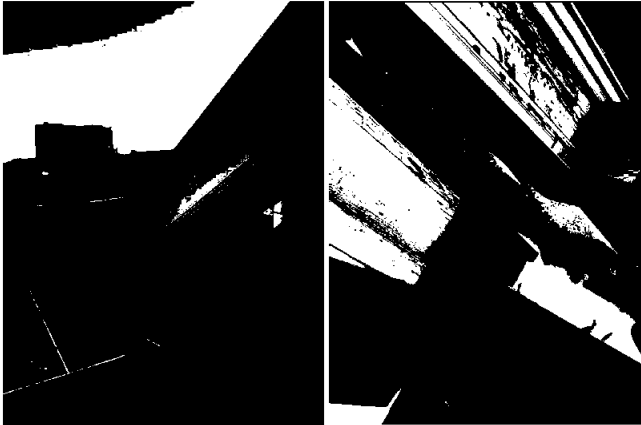
Styret vurderte å fremme et forslag om en enkel innvendig oppussing av baktrapper som sak for votering i sameiermøtet i 2020. I denne forbindelse gikk styret til anskaffelse av flere tilbud på jobben. Det billigste tilbudet beløp seg den gang (november 2019) til 604.000 Ink. MVA. (da uten større arbeid på vinduer og ytterdører).

### **Styrets forslag til vedtak**

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

## C) Forslag om finansiering av utskifting av takvinduer i seksjon 22, 23 og 24

Beboere i seksjon 22, 23, 24 og 26 har alle vært i kontakt med styret og uttrykt bekymring for takvinduenes tilstand. (råte, manglende mulighet til å åpne og lekkasjer inn i leiligheten). Styret ved styreleder har vært på befaring og er enig i at utskifting er på høy tid. Se vedlagte bilder til referanse.



Takvinduene ble installert samtidig med loftsutbyggingen på slutten av 80-tallet. Vinduene har ihht leverandør en estimert levetid på 25 år. Gjeldende vinduer er over 30 år.

Vedlikeholdsansvaret er klart definert som sameiets i eierseksjonsloven §32 og §33 og sameiets vedtekter punkt 4.

Styret har avholdt befaringer, men i skrivende stund ikke mottatt fullstendig tilbud på alle vinduene. Styret stipulerer kostnaden til 1.000.000,-

Sameiet har ikke nødvendig likviditet til å dekke utbedringen uten å tilføre ny kapital. Dette kan gjøres enten ved innskudd eller ved ytterligere låneopptak. Sameiet reduserte i januar 2020 nedbetalingstiden på sameiets lån og har god evne til å refinansiere gjeldende lån til en noe lengre, men fortsatt sunn nedbetalingstid, uten at det påfører sameiet endret likviditet.

### Styrets forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å refinansiere sameiets lån opp til 7.250.000,- og samtidig forlenge nedbetalingstiden slik at terminbeløpene blir tilnærmet lik de allerede gjeldende terminbeløpene. Refinansieringen skal gå til skifte av takvinduer i seksjon 22, 23, 24 og 26. Eventuelt overskytende beløp etter utført arbeid skal tilføres sameiets egenkapital.



## D) Vedtektsendring – Begrense mulighet for korttidsutleie

Eierseksjonsloven åpner nå for å begrense mulighet for korttidsutleie i boligsameier. Loven søker å balansere muligheten for eiere til å leie ut og søke den avkastning som ligger i å delta i delingsøkonomi (AirBnB etc), men samtidig ivareta gode naboforhold og bomiljø ved å unngå utleieforhold som ligner hoteldrift. Det er ikke åpning i loven for å begrense muligheten for utleie av deler av boligseksjonen. Det vil si at leiligheter med hybel har full rett til å leie ut, også på korttidsbasis. Styret ønsker å innnta en ny vedtekt i sameiets vedtekter som regulerer mulighet for korttidsutleie i tråd med den mulighet som eierseksjonsloven åpner for.

Forslag til ny vedtekt inntas som punkt 2-1 (3):  
"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende."

### Ordlyd i gjeldende vedtekt:

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### Forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar med 2/3 flertall endring i sameiets vedtekter, punkt 2-1 som følger:

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sameiet har ikke egen valgkomité. På valg er 2 styremedlem for 2 år, 1 varamedlem for 1 år og 1 varamedlem for 2 år

A) Valg av styremedlem 1 – 2 år – Per Koren Solvang har sagt seg villig til å stille til gjenvalg

B) Valg av styremedlem 2 – 2 år - Siv Regina Sletten har sagt seg villig til å stille til gjenvalg

C) Valg av varamedlem 1 – 2 år - Hege Sæther

D) Valg av varamedlem 2 – 1 år - Peter Ambrose



## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84359536. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 røykvarstør i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 – 2020	Portromsdør rehabilitert	Pusset ned og behandlet med lakkbeis
2020 – 2020	Lån	Lånebetingelser reforhandlet. Lån videreført hos OBOS-banken
2020 - 2020	Forsikring	Forsikringspremie reforhandlet. Forsikringsavtalen videreført hos Gjensidige
2020 – 2020	Branntilsyn avsluttet	Brann og redningsetaten besluttet å avslutte tilsynssak av 2010 etter tilfredsstillende utbedringer og bedret sikkerhet.
2020 – 2020	Brannsikring – dørlukkere	Dørlukkere til leilighetsdører i baktrapp og leiligheter på loftet etablert.
2019 - 2019	Porttelefon	Porttelefon til Lambrechts' gate 2, 4 og 6 etablert
2019 - 2019	Baderomsrehabilitering seksjon nr 3 og rørehabilitering	Bad rehabilitert og rørstrekk gjennom leilighet skiftet fra leilighet til under kjeller i A-oppgang
2019 - 2019	Brannsikring – røykventilasjon	Anlegg for røykventilering av hovedtrappeløp i oppgang A og Lambrechts' gate 8 gjennomført
2018 - 2019	Dørrehabilitering – dører baktrapp	Brannsikring av dører mot baktrapp gjennomført.
2018 - 2018	Balkonger mot Lambrechts' gate	Reklamasjon fra fasadearbeider i 2012. Alle balkonger rehabilitert.
2018 - 2018	Dørrehabilitering -hovedtrapperom	Brannsikring av 2-fløyede dører mot hovedtrapperom utført.
2018 - 2018	Studieleilighet etablert	Studieleilighet seksjon nr.4 etablert. Eies og leies ut av sameiet.
2018 - 2018	Vedlikehold radiatoranlegg	Nye radiatorventiler og montering utstyr for ekstraordinær lufting
2018 - 2018	Internettkabler	Internettkabler i gården oppgradert og avtale for internett og TV med GET reforhandlet
2017 - 2017	Studieleilighet	Søknad om etablering av studieleilighet i kjeller innsendt Oslo kommune ved plan og bygningsetaten
2017 - 2017	Rørrehabilitering	Rør i B-oppgangen ferdig rehabilitert.
2017 - 2017	2017 Hovedtavlerom	Automatiske strømmålere installert
2017 - 2017	Brannforebyggende tiltak	Brann- og rømningsplaner oppdatert og tilgjengeliggjort i fellesarealer og på sameiets hjemmeside



2016 – 2016	Vedlikehold	Mindre oppussing i vaktmesterleilighet og oppmaling portrom
2016 - 2016	Rørrehabilitering	Pilotfase rørrehabilitering (B-oppgang) – Full utskifting av alle vann og avløpsrør gjennomført
2016 – 2016	Brannforebyggende tiltak	Arbeider utført: Skorstener rehabilitert med innvendig foringsrør
2015 - 2015	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: Nye dører med bedre brannmotstand etablert mot kjellerlokaler
2015 - 2015	Brannforebyggende tiltak	Arbeider utført: Kjellertak malt med brannhemmende maling for bedre brannmotstand
2015 - 2015	Vannmåler etablert for beregning av vann	Arbeid utført: Vannmåler installert og registrert hos Oslo kommune i desember 2015. Sameiets vann- og avløpsgebyr blir heretter beregnet basert på forbruk.
2015 - 2015	Reforhandling av forsikringspremie	Arbeid utført: Sameiet skiftet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige.
2015 - 2015	Tilknytning til fjernvarme	Arbeid utført: Etter endt fyringssesong begynte gravearbeidene og sameiet ble tilknyttet fjernvarmenettet. Oljetank og oljefyr fjernet.
2014 - 2014	Forberedelse til rørprosjekt	Arbeid utført: Forprosjekt bestilt og ferdigstilt. Avdekket behov for rørrehabilitering. Vedtak om rørrehabilitering ble fattet i sameiermøte 2015.
2014 - 2014	Modernisering av Heis i A-oppgang	Arbeid utført: Modernisering av heisen gjennomført i A-oppgangen med nytt styringssystem, nye tablåer og heisstol.
2014 - 2014	Underkjent oljetank ved inspeksjon	Arbeid utført: ENØK-rapport innhentet med anbefaling om tilknytning til fjernvarmenettet
2013 - 2013	Nytt porttelefonanlegg	Arbeid utført: Nytt callinganlegg etablert i 2013. Eksisterende ledningsnett er ikke lagt opp for fremføring av videosignaler.
2013 - 2013	Vaktmesterleilighet	Mindre overflatebehandling av vaktmesterleilighet og etablering av bod tilhørende denne
2013 - 2013	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: hovedtavlerom og fyrrom oppgradert til egne brannceller. Utette gjennomføringer i bygningsmassen dekket med brannhemmende masse.



25

Sameiet Bygdøy Alle 25

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



26

Sameiet Bygdøy Alle 25

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