



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 646 767	4 009 334
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 646 767</b>	<b>4 009 334</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 857	79 870
Annen driftskostnad		1 341 083	2 270 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 428 940</b>	<b>2 349 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 217 827</b>	<b>1 659 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 300	26 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 300</b>	<b>26 675</b>
Annen finanskostnad		331 120	256 724
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 120</b>	<b>256 724</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 820</b>	<b>-230 049</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		919 007	1 429 379
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Andre fordringer		206 676	323 324
Sum fordringer		206 676	323 324
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 240	1 001 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 240	1 001 781
Sum omløpsmidler		959 915	1 325 105
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 980 209</b>	<b>3 345 399</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 114 437	3 033 444
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 114 437</b>	<b>-3 033 444</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 114 437</b>	<b>-3 033 444</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 796 461	5 621 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 796 461</b>	<b>5 621 655</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 796 461</b>	<b>5 621 655</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 326	1 648
Leverandørgjeld		193 464	739 006
Annen kortsiktig gjeld		50 395	16 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>298 185</b>	<b>757 187</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 094 646</b>	<b>6 378 842</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 980 209</b>	<b>3 345 399</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370554

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 271 698  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 646 767	4 009 334
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 646 767</b>	<b>4 009 334</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 857	79 870
Annen driftskostnad		1 341 083	2 270 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 428 940</b>	<b>2 349 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 217 827</b>	<b>1 659 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 300	26 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 300</b>	<b>26 675</b>
Annen finanskostnad		331 120	256 724
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>331 120</b>	<b>256 724</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 820</b>	<b>-230 049</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		919 007	1 429 379
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>



Organisasjonsnr: 971 271 698  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
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>			
Andre fordringer		206 676	323 324
Sum fordringer		206 676	323 324
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 240	1 001 781
Sum omløpsmidler		959 915	1 325 105
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 980 209</b>	<b>3 345 399</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 114 437	3 033 444



Sum opptjent egenkapital	-2 114 437	-3 033 444
Sum egenkapital	-2 114 437	-3 033 444
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 796 461	5 621 655
Sum annen langsiktig gjeld	4 796 461	5 621 655
Sum langsiktig gjeld	4 796 461	5 621 655
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 326	1 648
Leverandørgjeld	193 464	739 006
Annen kortsiktig gjeld	50 395	16 533
Sum kortsiktig gjeld	298 185	757 187
Sum gjeld	5 094 646	6 378 842
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 980 209</b>	<b>3 345 399</b>



Organisasjonsnr: 971 271 698  
SAMEIET BYGDØY ALLE 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7143

Sameiet Bygdøy Alle 25



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 25

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

### Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 19:00, Victor's Vinbar i Skovveien 15, 0257 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Individuell måling av varme og varmtvann
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 25



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Erik Anker er foreslått valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de avkryssede frammøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

1. 7143 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 77 000.



Sak 7

## Individuell måling av varme og varmtvann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Bakgrunn for forslag

På årsmøtet i 2023 ble det fremmet forslag om å installere individuelle målere for varmtvann (dusj, kran, radiatorer etc) for en mer rettferdig kostnadsfordeling enn dagens modell. Ettersom styret ikke hadde hatt mulighet til å utrede saken ferdig ble følgende vedtak fattet:

«Styret jobber videre med å utrede system for individuell måling av varmtvann og varme til radiatoranlegget og legger frem et fullgodt beslutningsgrunnlag for behandling i et ekstraordinært eller ordinært årsmøte.

Årsmøtet gir styret en frist for fremleggelse senest ordinært årsmøte våren 2024.»

Styret har jobbet videre med saken og legger frem saken i tråd med fjorårets årsmøtevedtak.

Saksfremstillingen er lagt ved som vedlegg. Vær oppmerksom på at prisene i saksfremlegg er basert på priser gitt fra leverandøren våren 2023. Prisjustering må forventes.

### Forslag til vedtak

Etablere hovedmåler i fyrrom for å kunne måle energiforbruk til hhv. Radiatorer og varmtvann. Etablere individuell måling av energi til varme tilknyttet radiatoranlegget i berørte seksjoner. Vedtektenes punkt 5-2 Fyringsregnskap, endres i henhold til ordlyd i fremlagt saksfremstilling.

### Vedlegg

2. SAK 8 - Individuell måling av energi til varme og varmtvann (1).pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Anker

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Paul Christian De Glasenapp	Lambrechts´gate 8
Varamedlem	Hege Sæther	Bygdøy Allé 25 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styretba25@gmail.com](mailto:styretba25@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

211 33

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

Sameiet Bygdøy Alle 25 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 3 styremøter i 2023.
- Toppene på sameiets skorsteiner ble rehabilitert utvendig i 2023
- Det ble vedtatt overgang fra Telia til Global Connect for leveranse av internett til gården. Ny avtale trer i kraft april 2024. Den kollektive avtalen med Telia vil opphøre i 2024.
- Styret har jobbet videre med tilbudsinnhenting på individuell måling energi til varme og varmtvann. Sak blir fremlagt av styret i årsmøtet 2024
- Det ble avholdt dugnad i sameiet 15.mai 2023
  
- Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2024.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret vurderer sameiets økonomiske stilling som meget solid. Sameiet har gjennomført mange store vedlikeholdsprosjekt og oppgraderinger i løpet av de siste 13 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 bidrar med positiv kontantstrøm til dekning av fremtidig vedlikehold i Sameiet. Den reelle verdien av leilighetene fremkommer ikke i sameiets balanseoppstilling, men synliggjøres på den enkelte seksjonseiers likningsutskrift fra forretningsfører som en netto formue.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har vært mindre behov for løpende vedlikehold enn avsatt i budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 661 730. Dette er en positiv utvikling fra 2022.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 25.

### Lån

Sameiet Bygdøy Alle 25 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØY ALLE 25

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLE 25.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNDPE-LXVEE-45527-4FXSY-DYBPS-EEGPM



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 490 453	1 772 578	2 136 000	2 138 000
Andre inntekter		0	929 437	0	0
Kapitalkostnader		647 268	296 528		
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 137 721</b>	<b>2 998 543</b>	<b>2 136 000</b>	<b>2 138 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 857	-9 870	-10 000	-11 000
Styrehonorar	4	-77 000	-70 000	-70 000	-77 000
Revisjonshonorar	5	-9 310	-8 867	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 775	-94 000	-98 700	-104 000
Konsulenthonorar	6	-5 662	-288	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-274 577	-1 394 313	-474 000	-290 000
Forsikringer		-279 326	-184 209	-203 000	-287 000
Kommunale avgifter	8	-311 351	-241 546	-302 000	-345 000
Energi/fyring	9	-36 622	-52 802	-57 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 855	-132 012	-135 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-170 606	-161 998	-153 500	-170 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 428 940</b>	<b>-2 349 906</b>	<b>-1 520 200</b>	<b>-1 448 500</b>
<b>DRIFTSRES. FØR ADM.AVTALE</b>		<b>708 781</b>	<b>648 637</b>	<b>615 800</b>	<b>689 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		509 046	1 010 791	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 217 827</b>	<b>1 659 428</b>	<b>615 800</b>	<b>689 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	32 300	26 675	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-331 120	-256 724	-279 000	-332 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-298 820</b>	<b>-230 049</b>	<b>-254 000</b>	<b>-307 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>919 007</b>	<b>1 429 379</b>	<b>361 800</b>	<b>382 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		919 007	1 429 379		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<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		21 997	13 035
Forskuddsbetalte kostnader		121 473	141 151
Energiavregning	17	63 205	169 138
Driftskonto OBOS-banken		605 405	849 052
Sparekonto OBOS-banken		147 834	152 728
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>959 915</b>	<b>1 325 105</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 980 209</b>	<b>3 345 399</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 114 437	-3 033 444
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 114 437</b>	<b>-3 033 444</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 796 461	5 621 655
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 796 461</b>	<b>5 621 655</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 314	16 533
Leverandørgjeld		193 464	739 006
Påløpte renter		29 998	1 648
Påløpte avdrag		24 328	0
Annen kortsiktig gjeld	18	14 081	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>298 185</b>	<b>757 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 980 209</b>	<b>3 345 399</b>
Pantstillelse		6 030 000	6 030 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2024  
Styret i Sameiet Bygdøy Alle 25

Erik Anker /s/

Per Koren Solvang/s/

Siv Sletten/s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	1 130 124
Leie	378 000
Kapitalkostnader administrasjonsavtale	589 890
Regulering kapitalkostnader administrasjonsavtale	57 378
Overført kapitalkostnader	-647 268

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **1 508 124**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lånekostnad 1	-17 671
---------------	---------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **1 490 453**

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

Arbeidsgiveravgift	-10 857
--------------------	---------

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-10 857**

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 2022/2023, og er på kr 77 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 662
--	--------

**SUM KONSULENTHONORAR** **-5 662**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-115 936
Drift/vedlikehold elektro	-15 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-505
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 368
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 208
Kostnader dugnader	-2 642

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-274 577**

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

Vann- og avløpsavgift	-191 397
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-117 659
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-311 351</b>

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

Elektrisk energi	-34 793
Andre fyringskostnader	-1 829
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-36 622</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-4 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 177
Inventar	-12 992
Lyspærer og sikringer	-1 562
Vaktmestertjenester	-53 051
Vakthold	-8 264
Renhold ved firmaer	-57 704
Andre fremmede tjenester	-10 581
Trykksaker	-701
Andre kontorkostnader	0
Porto	-240
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 694
Velferdskostnader	-720
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-170 606</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 152
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 993
Andre renteinntekter	279
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>32 300</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-331 120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-331 120</b>

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

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap (negativ egenkapital)	-3 634 274
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 010 791
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	509 046
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 114 437</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

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

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2021	-7 250 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	617 554
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	316 148
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 010 791
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	509 046
	-4 796 461
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 796 461</b>

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

Oppgjør avregning 2023 som fakturert i 2024 63 205

---

**SUM ENERGIAVREGNING 63 205**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto lån med administrasjons avtale -14 081

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -14 081**



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Skorsteinstopper	Skorsteinstoppene på taket ble rehabilitert utvendig.
2022 - 2022	Overspenningsvern	Overspenningsvern på strøminntak til hver enkelt strømmåler i hovedtavlerom etablert
2022 - 2022	Baktrapper rehabilitert	Alle sameiets 3 baktrapper rehabilitert
2021 - 2021	Modernisert hovedtavlerom	Skrusikringer skiftet med automatsikringer
2021 - 2021	Dører til hovedtrapperom rehabilitert	Pusset ned og behandlet med lakkbeis
2021 - 2021	Skiftet takvinduer	Seksjon 22, 23 og 24
2021 - 2021	Videovervåkning etablert	Videovervåkning ved de 3 hovedinngangsdørene etablert
2020 - 2020	Brannsikring - dørlukkere	Dørlukkere til leilighetsdører i baktrapp og leiligheter på loftet etablert.
2020 - 2020	Branntilsyn avsluttet	Brann og redningsetaten besluttet å avslutte tilsynssak av 2010 etter tilfredsstillende utbedringer og bedret sikkerhet.
2020 - 2020	Forsikring	Forsikringspremie reforhandlet. Forsikringsavtalen videreført hos Gjensidige



2020 - 2020	Portromsdør rehabilitert	Pusset ned og behandlet med lakkbeis
2019 - 2019	Brannsikring røykventilasjon	Anlegg for røykventilering av hovedtrappeløp i oppgang A og Lambrechts gate 8 gjennomført
2019 - 2019	Baderomsrehabilitering seksjon nr 3 og	Bad rehabilitert og rørstrekk gjennom leilighet skiftet fra leilighet til under kjeller i A-oppgang
2019 - 2019	Porttelefon	Porttelefon til Lambrechts gate 2, 4 og 6 etablert
2018 - 2018	Dørrehabilitering -hovedtrapperom	Brannsikring av 2-fløyede dører mot hovedtrapperom utført.
2018 - 2018	Studieleilighet etablert	Studieleilighet seksjon nr.4 etablert. Eies og leies ut av sameiet.
2018 - 2018	Vedlikehold radiatoranlegg	Nye radiatorventiler og montering utstyr for ekstraordinær lufting
2018 - 2018	Internettkabler i gården oppgradert	
2018 - 2018	Studieleilighet etablert	Studieleilighet-seksjon nr.4 etablert. Eies og leies ut av sameiet.
2018 - 2018	Balkonger mot Lambrechts gate	Reklamasjon på fasadearbeider i 2012. Alle balkonger rehabilitert igjen uten kostnad for sameiet.
2018 - 2018	Rørrehabilitering	Fase 4 og 5 - Alle vann- og avløpsstammer i sameiet er med dette ferdig rehabilitert. Periode 2016 2018.
2018 - 2019	Dørrehabilitering dører baktrapp	Brannsikring av dører mot baktrapp gjennomført.
2017 - 2017	Studieleilighet	Søknad om etablering av studieleilighet i kjeller innsendt Oslo kommune ved plan og bygningsetaten
2017 - 2017	Rørrehabilitering	Rør i B-oppgangen ferdig rehabilitert.
2017 - 2017	2017 Hovedtavlerom	Automatiske strømmålere installert
2017 - 2017	Brannforebyggende tiltak	Brann- og rømningsplaner oppdatert og tilgjengeliggjort i fellesarealer og på sameiets hjemmeside
2015 - 2015	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: Nye dører med bedre brannmotstand etablert mot kjellerlokaler
2015 - 2015	Brannforebyggende tiltak	Arbeider utført: Kjellertak malt med brannhemmende maling for bedre brannmotstand
2015 - 2015	Vannmåler etablert for beregning av vann	Arbeid utført: Vannmåler installert og registrert hos Oslo kommune i desember 2015. Sameiets vann- og avløpsgebyr blir heretter beregnet basert på forbruk.
2015 - 2015	Reforhandling av forsikringspremie	Arbeid utført: Sameiet skiftet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige.
2015 - 2015	Tilknytning til fjernvarme	Arbeid utført:



2014 - 2014	Forberedelse til rørprosjekt	Etter endt fyringssesong begynte gravearbeidene og sameiet ble tilknyttet fjernvarmenettet. Oljetank og oljefyr fjernet. Arbeid utført: Forprosjekt bestilt og ferdigstilt. Avdekket behov for rørrehabilitering. Vedtak om rørrehabilitering ble fattet i sameiermøte 2015.
2014 - 2014	Modernisering av Heis i A-oppgang	Arbeid utført: Modernisering av heisen gjennomført i A-oppgangen med nytt styringssystem, nye tablåer og heisstol.
2014 - 2014	Underkjent oljetank ved inspeksjon	Arbeid utført: ENØK-rapport innhentet med anbefaling om tilknytning til fjernvarmenettet
2013 - 2013	Nytt porttelefonanlegg	Arbeid utført: Nytt callinganlegg etablert i 2013. Eksisterende ledningsnett er ikke lagt opp for fremføring av videosignaler.
2013 - 2013	Vaktmesterleilighet	Mindre overflatebehandling av vaktmesterleilighet og etablering av bod tilhørende denne
2013 - 2013	Brannforebyggende tiltak	Arbeid utført: hovedtavlerom og fyrrom oppgradert til egne brannceller. Utette gjennomføringer i bygningsmassen dekket med brannhemmende masse.
2012 - 2012	Utbedring av soppskader	Arbeider utført: 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 varslings, 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 regelmessig kontrollrunder i gården, samt informasjonsarbeid mot beboere.
2010 - 2010	Utskifting av låser i gården	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.

## SAK A – Individuell måling av varme og varmtvann

### Bakgrunn for forslag

På årsmøtet i 2023 ble det fremmet forslag om å installere individuelle målere for varmtvann (dusj, kran, radiatorer etc) for en mer rettferdig kostnadsfordeling enn dagens modell. Ettersom styret ikke hadde hatt mulighet til å utrede saken ferdig ble følgende vedtak fattet:

«Styret jobber videre med å utrede system for individuell måling av varmtvann og varme til radiatoranlegget og legger frem et fullgodt beslutningsgrunnlag for behandling i et ekstraordinært eller ordinært årsmøte. Årsmøtet gir styret en frist for fremleggelse senest ordinært årsmøte våren 2024.»

Styret har jobbet videre med saken og legger frem saken i tråd med fjorårets årsmøtevedtak.

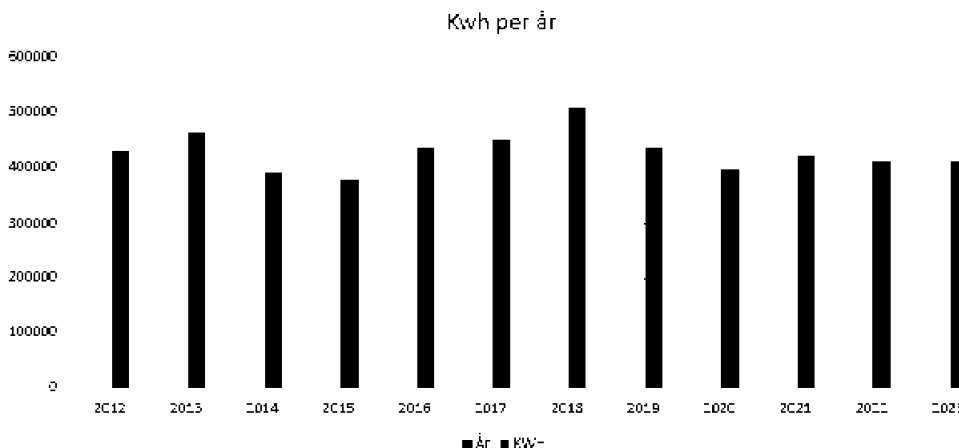
### Innledning og historiske data:

Styret har siden 2012 ført detaljert oversikt over kostnader og inntekter knyttet til fyringsregnskapet i sameiet. Gjennomsnittlig forbruk er 430.000 Kwh per år. Kostnadene i NOK har variert med energiprisene.

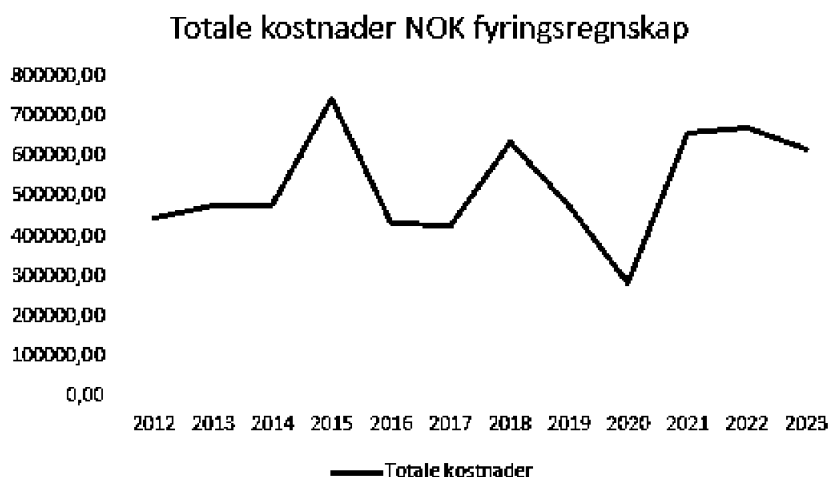
Antall seksjoner med radiatorer tilknyttet fellesanlegget: 18

Antall seksjoner med varmtvann forsynt fra fellesanlegget: 21

Antall radiatorer: 96



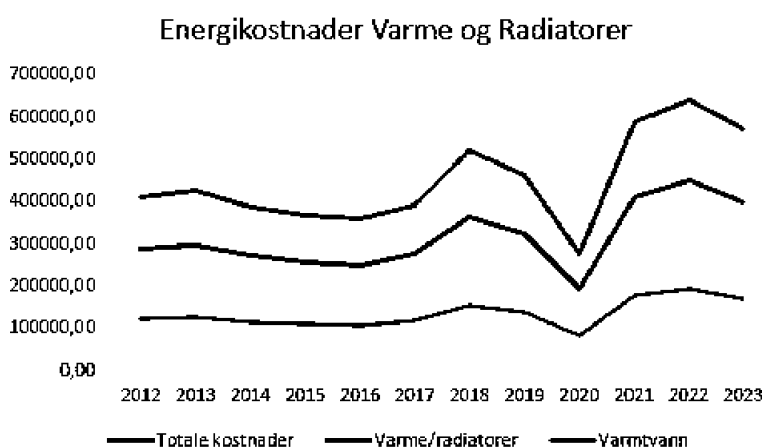
I tillegg til energiforbruk, altså kostnader for strøm og fjernvarme (tidligere fyringsolje) tilkommer også driftskostnader for vedlikehold og reparasjon av anlegget. De totale kostnadene har blitt summert per år og fordelt ihht. sameiets fyringsbrøk. Inkludert i fyringsbrøken er alle seksjoner som enten har radiatorer og/eller forsynes med varmtvann gjennom fellesanlegget. Oversikt over kostnader tilknyttet fyringsregnskapet de senere år vises i grafen under.



#### Energiforbruk radiatoranlegg vs energiforbruk varmtvann

Ca. 70% av energiforbruket i gården går til oppvarming av radiatorer, hvorav ca. 10% av dette forsvinner i rørta. De resterende 30% av energiforbruket går til varmtvann. Tilbyderne som styret har vært i kontakt med estimerer at individuell måling vil kunne redusere energiforbruket med 20 – 25% da det skaper incentiver for den enkelte bruker til å redusere sitt eget forbruk.

Energikostnader i NOK – stipulert fordelt på varme og varmtvann:



#### Teknisk løsning

De nye anleggene for individuell måling fjernavleses og fungerer trådløst via GSM/GPRS.



a) Radiatorer:

På radiatorene festes en komponent som måler varmeavgivelse.

b) Varmtvann:

For varmtvann installeres en komponent som måler varmtvann i fordelerskapet til de enkelte seksjoner som får varmtvann fordelt fra fellesanlegget.

Kostnader for installasjon

Pristilbud på installasjon av måling varmtvann og radiatorer ~ 214.000,-

Pristilbud på installasjon av måling på radiatorer ~ 68.000,-

Opsjonspris - Installasjon av hovedmåler varme i fyrrom for å kunne skille ut varmtvannsforbruk ~ 45.000,-

Årlige kostnader for administrasjon og datainnsamling ~ 9.500,-

Styrets vurderinger

Styret har vurdert 2 alternativer:

1. Kun måling av energi til radiatorvarme
2. Måling av både radiatorvarme og varmtvann.

Styret er positive til å skape incentiver for redusert energiforbruk i sameiet. Styret er riktignok usikre på leverandørenes anslag på redusert energiforbruk og mener anslaget må tas med «en klype salt».

Det virker å være mest å hente på installasjon av målere på radiatoranlegget, da det er lavest installasjonskostnad og potensielt høyest gevinst. Installasjon av varmtvannsmålere kan kreve ombygging av fordelerskap i de enkelte seksjoner, som kan føre til økte kostnader utover anslaget over.

I dagens løsning nyter alle seksjoner godt av rørtapet som bidrar til oppvarming av fellesarealer. Styret mener en mer rettferdig kostnadsfordeling av energi i sameiet vil være at rørtapet fordeles etter eierseksjonsbrøken.

Styret fremmer derfor et forslag til vedtak orientert rundt alternativ 1. Et vedtak om å gå for alternativ 1 vil også kreve en endring av sameiets vedtekter.

Dagens vedtekt som omhandler fyringsregnskapet

#### *5-2 Fyringsregnskap*

*(1) Sameiet har etablert eget fyringsregnskap der kostnader for varme forsynt gjennom felles radiatoranlegg og varmtvann til kraner forsynt fra fjernvarmeanlegget. Fyringsregnskapet avregnes årlig etter egen brøk etter et estimert forbruk.*

*(2) Kostnader som inngår i dette regnskapet er energi for fjernvarmeleveranse, strøm til drift av fjernvarmeanlegg, samt vedlikehold av radiatoranlegget, som feilsøk og skifte av ventiler, pumper og rørdeler.*



Forslag til ny vedtekt som erstatter dagens 5-2

#### 5-2 Fyringsregnskap

- (1) Sameiet har etablert eget fyringsregnskap for a) energikostnader og b) kostnader til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget.
  - a) *Energikostnader defineres som kostnader belastet av fjernvarmeleverandør, samt strømleverandør for drift av fjernvarmeanlegget.*
  - b) *Drift- og vedlikeholdskostnader defineres som administrasjonskostnader for avlesning og fakturering, samt vedlikehold av anlegg som feilsøk, utskifting av rørdeler, pumper, radiatorventiler o.l.*
  
- (2) *Energikostnader fordeles på følgende måte:*
  - a) *Avlesning fra hovedmåler plassert i fyrrømmet som forsyner radiatoranlegget fordeles på følgende måte:*
    - i. *90% fordeles ihht løpende avlesning av individuelle målere i seksjonene tilknyttet radiatoranlegget*
    - ii. *10% belastes sameiet*
  - b) *Resterende energiforbruk fordeles på de seksjoner som blir forsynt med varmtvann fra fellesanlegget med en lik andel hver.*
  
- (3) *Kostnader til drift og vedlikehold av anlegget:*
  - a) *60 % fordeles på seksjonene som er del av radiatoranlegget med en lik andel hver*
  - b) *30% fordeles på seksjonene som forsynes med varmtvann fra fellesanlegget med en lik andel hver.*
  - c) *10% belastes sameiet*



Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar med 2/3 flertall å

- 1) Etablere hovedmåler i fyrrom for å kunne måle energiforbruk til hhv. Radiatorer og varmtvann.
- 2) etablere individuell måling av energi til varme tilknyttet radiatoranlegget i berørte seksjoner.

Vedtaket innebærer en vedtektsendring. Dagens vedtekt 5-2 *Fyringsregnskap* erstattes i sin helhet med følgende vedtekt:

*5-2 Fyringsregnskap*

- (1) *Sameiet har etablert eget fyringsregnskap for a) energikostnader og b) kostnader til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget.*
  - a) *Energikostnader defineres som kostnader belastet av fjernvarmeleverandør, samt strømleverandør for drift av fjernvarmeanlegget.*
  - b) *Drift- og vedlikeholdskostnader defineres som administrasjonskostnader for avlesning og fakturering, samt vedlikehold av anlegg som feilsøk, utskifting av rørdeler, pumper, radiatorventiler o.l.*
- (2) *Energikostnader fordeles på følgende måte:*
  - a) *Avlesning fra hovedmåler plassert i fyrrommet som forsyner radiatoranlegget fordeles på følgende måte:*
    - i. *90% fordeles ihht løpende avlesning av individuelle målere i seksjonene tilknyttet radiatoranlegget*
    - ii. *10% belastes sameiet*
  - b) *Resterende energiforbruk fordeles på de seksjoner som blir forsynt med varmtvann fra fellesanlegget med en lik andel hver.*
- (3) *Kostnader til drift og vedlikehold av anlegget:*
  - a) *60 % fordeles på seksjonene som er del av radiatoranlegget med en lik andel hver*
  - b) *30% fordeles på seksjonene som forsynes med varmtvann fra fellesanlegget med en lik andel hver.*
  - c) *10% belastes sameiet*

Installasjonskostnaden fordeles i tråd med ny vedtekt 5-2 (2) a) og finansieres som et ekstraordinært innskudd i etterkant av installasjonen når endelig kostnad er kjent. Totalkostnaden estimeres til ~ 113.000,-

Ny fordeling skal gjelde fra installasjonsdato når leverandør bekrefter at det er mulig å gjennomføre måling i tråd med vedtaket.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 7143 Selskapsnavn: Sameiet Bygdøy Alle 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

28 av 29

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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