



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 809 402  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 109  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

### 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: HBRI AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2015

### Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

*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, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum driftsinntekter		786 880	659 662
<b>Sum inntekter</b>		<b>786 880</b>	<b>659 662</b>
<b>Kostnader</b>			
Sum driftskostnader		652 166	666 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>652 166</b>	<b>666 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>134 714</b>	<b>-6 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		5 639	766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 639</b>	<b>766</b>
Finanskostnader		673	1 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>673</b>	<b>1 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 966</b>	<b>-1 184</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 680</b>	<b>-8 013</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 680</b>	<b>-8 013</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 680</b>	<b>-8 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til opptjent egenkapital		139 679	-12 013
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 679</b>	<b>-12 013</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		32 989	24 585
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 989</b>	<b>24 585</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Driftskonto		149 082	52 399
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>149 082</b>	<b>52 399</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>182 071</b>	<b>76 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 071</b>	<b>76 984</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum egenkapital		75 298	-64 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 298</b>	<b>-64 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 298</b>	<b>-64 381</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Sum kortsiktig gjeld		106 773	141 365
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 773</b>	<b>141 365</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 773</b>	<b>141 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 071</b>	<b>76 984</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Bygdøy allé 109**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bygdøy allé 109 det kommende året.

### **Hvem kan delta på sameiermøtet?**

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## **Innkalling til sameiermøte**

---

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Bygdøy allé 109  
avholdes tirsdag 24 mars 2015 kl. 1800 hos OBOS, Hammersborg torg 1.  
Konferanserom 1 - 1 etasje**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2014**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Valg av revisor
- B) Endring av felleskostnader; fordele felleskostnader for TV/Internett og renhold likt mellom sameierne
- C) Foreslåtte investeringer og finansiering ved låneopptak for 2015

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år

Oslo 13. mars 2015  
Styret i Sameiet Bygdøy allé 109

Robin Gjessing    Sergio Casadiego    Knut Rustand



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Robin Gjessing	Horten
Styremedlem	Sergio Casadiego	Bygdøy allé 109
Styremedlem	Knut Rustand	Bygdøy allé 109
Varamedlem	Biljana I Topalova-Casadiego	Bygdøy allé 109

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy allé 109

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 109 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 809 402, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Bygdøy allé 109

Gårds- og bruksnummer :

212        87

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Bygdøy allé 109 har ingen ansatte.

### Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er for driftsåret 2014 utført av Borge Forvaltning AS. OBOS Eiendomsforvaltning AS har etter kontrakt stått for forvaltning og føring av regnskap fra 1. Januar 2015.

### Styrets arbeid

Nye vann- og avløpsrør



Nye vann- og avløpsrør ble lagt våren 2014. Rørene er byttet fra offentlig tilkoblingspunkt i gaten og inn i bygget. I tillegg ble det lagt ny jordingsledning til det elektriske anlegget. Utbedringsarbeidene samme med istandsetting av grøntanlegget er kostnadsført til kr. 101 879. Styret gir honnør til Knut Rustand for godt samarbeid med Oslo Kommune slik at sameiet fikk mye gratis asfaltering som kompensasjon for ulemper i byggeperioden i Bygdøy allé.

Ny mur mellom Bygdøy allé 109 og 111

Eier av Bygdøy allé 111 har bygget mur mellom Bygdøy allé 109 og 1 Bygdøy allé 111. Diskusjonene internt i vårt sameie og mot naboen skapte mye støy i 2014.

Styret fattet følgende vedtak 8 mai 2014:

Styret aksepterer foreløpig muren som nå er bygget mellom BA111 og BA109, men på følgende betingelser: 1) BA109 vil ikke ha kostnader forbundet med oppsetting av muren, 2) passasje og parkering må fortsatt være mulig for beboerne i BA109. Mur istedenfor gjerde aksepteres.

Etter ferdigstilling er styret fornøyd med utfallet. Muren har blitt fin og vi har ikke blitt påført noen kostnader. Etter asfaltering har alt blitt helt og fint igjen.

Styret er av den oppfatning at parkeringsforholdene er tilfredsstillende etter at muren er satt opp.

## Økonomi

Det ble også for driftsåret 2014 etter vedtak på årsmøte, innbetalt ekstra bidrag til dekning av fellesutgifter fra sameierne. Kr. 200.000 ble innbetalt av sameierne til å dekke utbedring i forbindelse med nye vann- og avløpsrør, samt til vedlikeholdsoppgaver. Styret har etablert et godt styringssystem for å holde oversikt over sameiets løpende likviditet. Det gir styret forutsigbarhet og oversikt over kontantsituasjonen. Styrking av sameiets økonomi er et av styrets hovedfokus. Dette slik at vi er rustet for fremtidige og allerede påpekte vedlikeholdsoppgaver. Ved årsskiftet hadde sameiet igjen positiv egenkapital og en tilfredsstillende arbeidskapital. Det er styrets ønske at foreslåtte tiltak for 2015 blir vedtatt, slik at denne positive økonomiske utviklingen kan fortsette.

## Fyringsanlegget teknisk status

Styret har gjennom året arbeidet og hatt fokus på fyringsanlegget, både på drift og forbedringer. Vi har hatt inne 2 ulike selskaper for å gi råd om korts- og langsiktige tiltak. Det er avdekket at flere forhold ved dagens anlegg ikke fungerer optimalt.

1. Styringsautomatikk for temperatur ute og nattstilling (reduert temperatur om natten) fungerte ikke
2. Ekspansjonstank var ikke kalibrert
3. Defekt pumpe og lekkasje i en ventil
4. Innvendige rør i fyrrommet var helt uisolerte
5. Varmtvannsberedere anbefales skiftet da de krever elektrokjele eller oljekjele i drift for å fungere. Dette da varmtvannsberederne ikke har egne varmeelementer. Dette er en uøkonomisk og lite fleksibel løsning. Det henvises til egen sak.

Styret besluttet i driftsåret å iverksette tiltak 1, 2, 3 og 4. Samtlige er nå levert. Effekten av disse tiltakene vil vi se først få full oversikt over etter neste vinter. Det vil bli arbeidet videre gjennom 2015 med forslag til nye tekniske løsninger, finansiering og mulig støtteordninger. Styret finner det fornuftig å bruke mer tid på en så viktig og kostbar investering før det konkluderes.

Vedrørende punkt 5; utskifting av varmtvannsberedere. Styret har besluttet å anbefale årsmøte å vedta utskifting av varmtvannsberedere etter gitte anbefalinger. Kravet til temperatur på varmtvann er 70 grader, særlig for å sikre oss mot spredning av Salmonella bakterier i rørsystemet. Erfaring fra selv moderate kuldeperioder inneværende vinter, så klarer ikke våre varmekilder alene å sikre varmt nok vann, og samtidig holde forsvarlig varme i radiatorene. Det betyr at vi må holde både olje- og elektrokjelen i drift gjennom vinteren. Det vil være mer økonomisk om varmtvannsberedere kan kjøres uavhengig av radiator oppvarming. Det betyr også at vi sommerstid kan skru elektro- og oljekjelen helt av.

#### Forretningsføreravtale inngått med OBOS Eiendomsforvaltning

Styret vedtok å si opp forretningsføreravtalen med Borge Forvaltning sommeren 2014. Styret ønsket å innhente tilbud fra ulike tilbydere på pris og tjenestetilbud, med mål om å inngå for sameiet en bedre avtale, innen utgangen av 2014. Tilbud ble innhentet fra 4 tilbydere, blant de 4 var også Borge Forvaltning. Kriterier som ble lagt til grunn i vurderingen var: pris, profesjonalitet, tjenestetilbud, tekniske løsninger og servicenivå. Etter en samlet vurdering besluttet styret i møte 30. oktober 2014 å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning. Overgang til ny forretningsfører har gått helt uten problemer, og ble gjennomført profesjonelt mellom OBOS og Borge Forvaltning. OBOS Eiendomsforvaltning tok over forvaltningsansvaret fra 1. januar. Styreleder har på vegne av sameiet takket for samarbeidet med Borge Forvaltning.

#### Avtale om vaktmestertjenester inngått med ISS og Vaktmesterkompaniet

Styret vedtok sommeren 2014 også å si opp vår avtale med Gårdreform om leveranse av vaktmestertjenester. Styret var etter en samlet vurdering ikke helt fornøyd med leverandøren og den pris/kvalitet som ble levert på tjenestene. Styret vurderte 5 ulike tilbydere. Gårdreform kom også med et nytt tilbud. Kriterier som ble lagt til grunn i vurderingen var: pris, tjenestetilbud, profesjonalitet, tilgjengelighet, kvalitet og antatt servicenivå. Styret besluttet etter en samlet vurdering å inngå en delt avtale mellom ISS og Vaktmesterkompaniet. ISS har ansvar for det bygningsmessige, mens Vaktmesterkompaniet har ansvaret for grøntanlegg, brøyting og strøing.

Det henvises for øvrig til avtaledokumentene som er lagret i styrerommet.net.

Det er styrets oppfatning av vi har fått gode avtaler som sikrer høy kvalitet i leveransene. Samlet kostnad for forretningsførsel og vaktmestertjenester er inngått innenfor vedtatt budsjett for 2014.

#### HMS - Internkontroll

Forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 06.12.96) trådte i kraft 1. januar 1997.

Forskrift stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Under virksomheter regnes alle typer boligselskap uavhengig av størrelse. For å leve opp til dette ansvaret, kreves det at alle boligselskap minst har internkontrollsystemer innen:

- Brannvern
- Byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid
- Lekeplassutstyr
- Egenkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet og i leilighetene
- Jevnlige aktiviteter, som vermerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. Styreleder er HMS ansvarlig.

Styret har vedtatt å benytte et elektronisk system fra OBOS, for systematisk HMS arbeid. Styreleder har begynt å anvende HMS modulen til OBOS og systematisere dette viktige arbeidet. Fokus har siden oppstart vært på brann- og elektrisitet sikkerhet. Sameiet fikk i 2014 etter et tilsyn fra Elektrisitetstilsynet et pålegg om å dokumentere at sameiet hadde et systematisk arbeid i forhold til det elektriske anlegget. Styret har utarbeidet dokumentasjonen som medførte at sameiet har nå fått lukket kravet fra Elektrisitetstilsynet om systematisk arbeid for forhindre skader forårsaket av det elektriske anlegget. Teknisk tilstand til det elektriske anlegget er etter mindre utbedringer også godkjent og funnet i orden.

Styret har bestilt og fått levert ryggbøyle for sikring av adkomst til taket. Vaktmester sjekker taket ukentlig, og sikring av adkomsten har vært et nødvendig HMS tiltak.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr. 786 880. Dette er kr 17 179 høyere enn budsjettet. Driftsinntektene inkluderer ekstra innbetalinger fra sameier på til sammen kr. 200 000.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr. 652 166. Dette er kr. 15 166 høyere enn budsjettet.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr. 139 679 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Sameiet har nå balanseført positiv egenkapital.



**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.**

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr. 182 071.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I postene vedr. drift og vedlikehold er det beregnet kr 275.000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av varmtvannsberedere og rehabilitering av utvendig inngangsparti. Innstilling til vedtak om gjennomføring og finansiering behandles i egen sak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tillegg dette har vi hatt en situasjon hvor fyringsanlegget har hatt klare mangler, som nå er utbedret. Styret har håp om at gjennomførte tiltak vil medføre lavere kostnader fremover. I januar og februar 2015 påløpte det noe økte kostnader grunnet kalibrering av varmeanlegg for å sikre forsvarlig vanntemperatur. Hensyntatt dette, samt i tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med beskjeden økning av energikostnader som for 2014 på kr. 10 000. Det henvises til gitt redegjørelse for fyringsanlegget.

**Forsikring**

Forsikringene er reforhandlet og konkurrerende selskaper har gitt oss nye tilbud. Norsk Hussopp Forsikring som er eneste tilbyder av hussopp forsikring, har i 36 år vært formidlet til sameiet gjennom forsikringselskapet Tryg. Denne burde vært reforhandlet for mange år siden, men er nå reforhandlet etter befaring, og ny avtale er i 2015 tegnet direkte med Norsk Hussopp Forsikring. Dette alene har redusert denne forsikringen med mer enn 30%. Forsikringspremiene for 2015 samlet, har på bakgrunn av dette blitt redusert med kr 7 857.

**Lån**

Sameiet Bygdøy Alle 109 har for tiden ingen lån.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %



### 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 2015.

Styret foreslår at profil på innkrevde felleskostnader endres slik (vedlagt også som eget saksfremlegg 5B):

1. Renhold av fellesarealer dekkes gjennom lik fordeling mellom sameierne. Eierbrøk benyttes ikke.
2. TV og internett dekkes gjennom lik fordeling mellom sameierne. Eierbrøk benyttes ikke.

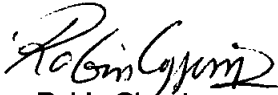
Bakgrunnen er at disse kostnadene er uavhengig av boenhetenes størrelse. Dagens nivå på felleskostnader reduseres ikke tilsvarende. Medfører en økning på kr. 289/måned for samtlige boenheter.


Felleskostnader øker i tillegg med 10%

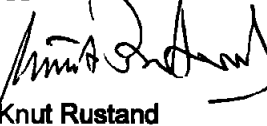
Dagens nivå på felleskostnadene med tillegg av foreslått profilendring nevnt i punktet over, gir et budsjettunderskudd på kr. 60.000. Budsjettet som styret legger frem er derfor basert på 10% økning av felleskostnadene og garasje/parkeringsleie fra 1. April 2015. Dette kommer i tillegg til effekt av endret inndekning av TV/Internett og renhold som nevnt over.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 15. Mars 2015  
Styret i Sameiet Bygdøy Allé 109

  
Robin Gjessing

  
Sergio Casadiego

  
Knut Rustand



## **Orientering om sameiets drift**

### **Styret**

Styret har vedtatt og benytter portalen styrommet.net for styrearbeidet. Styrommet har e-post: bygdoalle109@styrommet.net

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Har sameierne ønsker eller behov for vaktmestertjenester utover det som leveres skal slike tjenester bestilles gjennom styreleder.

### **Nøkler/skilt**

Systemnøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke og postkasse er den enkeltes ansvar å anskaffe. Sameiet har for tiden ingen formell avtale med skiltleverandør.

### **Andre tjenester**

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78649718. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. 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. Egenandelen er kr. 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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.

**Telefoni og bredbånd**

Sameiet har avtale med GET for leveranse av TV og Internett. Ønsker sameierne tilbud utover det som inngår i fellesavtalen kan dette avtales direkte med GET. Styret har ingen rolle i ønsker den enkelte måtte ha utover standard leveransen.



## Resultatregnskap

### Sameiet Bygdøy alle 109

	Note	2014	2013
Andre driftsinntekter		786 890	659 662
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>786 890</b>	<b>659 662</b>
Lønnskostnad		0	4 000
Annen driftskostnad	2	652 166	666 491
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>652 166</b>	<b>670 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>134 714</b>	<b>-10 829</b>
Annen renteinntekt		1 622	766
Annen finansinntekt		4 017	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 639</b>	<b>766</b>
Annen rentekostnad		673	1 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>673</b>	<b>1 950</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>4 965</b>	<b>-1 184</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 679</b>	<b>-12 013</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>139 679</b>	<b>-12 013</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 679</b>	<b>-12 013</b>
Overført annen egenkapital		139 679	-12 013
<b>Sum disponert</b>		<b>139 679</b>	<b>-12 013</b>



---

**Balanse**

---

**Sameiet Bygdøy alle 109**

	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 989	24 885
Sum fordringer	3	32 989	24 585
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	149 082	52 399
Sum omløpsmidler		182 071	76 984
Sum eiendeler		182 071	76 984

---

Sameiet Bygdøy alle 109 Org.nr. 985809402

---

**Balanse****Sameiet Bygdøy alle 109**

	Note	2014	2013
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	78 298	-84 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 298</b>	<b>-84 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 298</b>	<b>-84 381</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 340	74 985
Annen kortsiktig gjeld		16 433	66 380
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 773</b>	<b>141 365</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 773</b>	<b>141 365</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>182 071</b>	<b>76 984</b>

Oslø, 15/3-2015  
Styret for Sameiet Bygdøy alle 109

  
Robin Gjessing  
Styreleder

  
Knut Rustand  
styremedlem

  
Sergio Casadiego  
styremedlem



## Sameiet Bygdøy alle 109

### Noter for 2014

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

#### Note 2 Godtgjørelser m.v.

##### Lønnskostnader:

Selskapet har ingen ansatte.

##### Godtgjørelser:

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer inkludert arbeidsgiveravgift, det er ikke ansatt daglig leder:

Lønn inkl. feriepenger	0
Styrehonorar	0
Arbeidsgiveravgift	0
Sum lønnskostnader	0

##### Pensjoner:

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser.

##### Revisor:

Sameiet har fra og med 2013 valgt bort revisjon, og har ikke lenger kostnader til revisjon.

#### Note 3 Fordringer

Selskapets kundefordringer utgjør kr. 0,-.

#### Note 4 Bankmidler

Det er ingen bundne bankinnskudd.



## Sameiet Bygdøy alle 109

### Noter

#### Note 5 Egenkapital

	<i>Annen Egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 01.01.	-64 381	-64 381
Overført annen egenkapital	139 679	139 679
Egenkapital pr 31.12.	75 298	75 298

#### Note 6 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Selskapet har ingen pantstillelser eller avgitt garantier.



## Sameiet Bygdøy Allé 109

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Felleskostnader	513 570	490 000	552 010
Parkering- og garasjeleie	41 232	39 500	44 069
Ekstra innbetalinger/lån	199 998	200 000	300 000
Renhold	28 080	28 000	31 320
TV og internett			28 000
Flyttegebyr	4 000	2 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>786 880</b>	<b>759 500</b>	<b>955 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Styreonorar	0	0	0
El. Strøm/gårdslys	9 528	11 000	12 000
Olje/fyring	132 928	200 000	125 000
Strøm/fyring	41 739	35 000	120 000
Renhold	43 415	42 000	37 500
Småanskaffelser	378	0	0
Brannsikring		1 000	5 000
Vedlikehold bygning	7 444	75 000	25 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	33 889	0	5 000
Vedlikehold sanitæranlegg	24 291	0	235 000
Vedlikehold uteareal	52 399	0	40 000
Get - TV og Internett	29 361	36 000	38 000
Vedlikehold vaskeriet	14 474	0	5 000
Vedlikehold fyringsanlegg	28 484	25 000	60 000
Forretningsførerhonorar	60 624	63 000	45 000
Revisjonshonorar	0	0	0
Vaktmester, ISS og Vaktmesterkompaniet	51 787	35 000	82 000
Kontorekvisita	777	1 000	500
Møteutgifter, reiser og diett	2 230	250	3 000
Porto	816	450	500
Kontingenter, Huseierne	890		900
Forsikringer	34 840	33 000	27 000
Kommunale avgifter	80 125	78 000	93 500
Bank og kortgebyr	1 747	1 300	1 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>652 186</b>	<b>637 000</b>	<b>961 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>134 714</b>	<b>122 500</b>	<b>-6 000</b>
Renteinntekter	5638	500	4 000
Rentekostnader	673	500	0
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>4965</b>	<b>0</b>	<b>4000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>139 679</b>	<b>122 500</b>	<b>-2 000</b>



Sameiet Bygdøy Allé 109

**Vedlegg sak nr. 5A**  
**Sameiermøte 24. Mars 2015**

**Valg av revisor for regnskapet 2015**

henhold til eierseksjonslovens § 45 skal sameier med mer enn 8 seksjoner ha en revisor, valgt av sameiermøtet. Vedkommende trenger ikke være statsautorisert eller registrert, men en person som er valgt av sameiermøtet skal revidere. Styret anbefaler derfor at sameiermøtet igjen velger revisor.

OBOS Eiendomsforvaltning AS har avtale med tre av de største revisjonsselskapene i landet, det er PWC, BDO AS og Ernst & Young, eller EY som de heter nå. Disse tilbyr revisjon til selskaper OBOS er forretningsfører for, til en meget gunstig pris. I senere tid har EY vært det rimeligste alternativet. Vi kan anta at de kan revidere regnskapet for sameiet for ca. kr 3 500,-.

Det er en trygghet for sameierne og styret at regnskapet er revidert, da kan man slippe eventuelle beskyldninger om mislighold.

**Styrets Innstilling:**

Sameiermøtet velger EY som revisor for regnskapet 2015.



Sameiet Bygdøy Allé 109

**Vedlegg sak nr. 5B  
Sameiermøte 24. Mars 2015**

**Endringer av felleskostnader; fordele felleskostnader for TV/Internett og renhold likt mellom sameierne**

Styret foreslår at profil på innkrevde felleskostnader endres slik:

1. Renhold av fellesarealer dekkes gjennom lik fordeling mellom sameierne. Eierbrøk benyttes ikke.
2. TV og Internett dekkes gjennom lik fordeling mellom sameierne. Eierbrøk benyttes ikke.

Bakgrunnen er at disse kostnadene er uavhengig av boenhetenes størrelse. Dagens nivå på felleskostnader reduseres ikke tilsvarende. Medfører en økning på kr. 289/måned for samtlige boenheter.

**Styrets Innstilling:**

Renhold av fellesområder, TV og Internett fordeles uten bruk av sameierbrøken. Kostnadene fordeles likt med 1/12 på hver sameier.



**Vedlegg sak nr. 5C  
Sameiermøte 24. Mars 2015**

**Foreslåtte investeringer og finansiering ved låneopptak for 2015**

1. Varmtvannsberedere anbefales skiftet da de krever elektrokjele eller oljekjele i drift for å fungere. Dette da varmtvannsberedere ikke har egne varmeelementer. Dette er av eksterne eksperter uttalt som en uøkonomisk og lite fleksibel situasjon og bør endres.

Styret har besluttet å anbefale årsmøte å vedta utskifting av varmtvannsberedere etter gitte anbefalinger. Kravet til temperatur på varmtvann er 70 grader, særlig for å sikre oss mot spredning av Salmonella bakterier i rørsystemet. Erfaring fra selv moderate kuldeperioder inneværende vinter, så klarer ikke våre varmekilder alene å sikre varmt nok vann, og samtidig holde forsvarlig varme i radiatorene. Det betyr at vi må holde både olje- og elektrokjelen i drift gjennom vinteren. Det vil være mer økonomisk om varmtvannsberedere kan kjøres uavhengig av radiator oppvarming. Det betyr også at vi sommerstid kan skru elektro- og oljekjelen helt av.

Det er innhentet flere tilbud for bytte av varmtvannsberedere. Det rimeligste alternativet koster ca. Kr. 235 000.

2. Hellelagt inngangsparti er av årsmøte tidligere påpekt som lite tiltalende og lite funksjonelt da fall og sluk for vanddrenering ikke sammenfaller. Styret foreslår etter samtale med entreprenør å avsette kr. 40 000 til tiltaket.

Styret foreslår at styret får fullmakt til å låne kr. 300 000, med nedbetaling over 5 år til nye varmtvannsberedere og istandsetting av utvendig inngangsparti. Fordeling av renter og avdrag etter eierbrøken.

Styret antar at sameiet kan oppta et annuitetslån over 5år til 5% rente, noe som medfører en rente og avdragskostnad på kr. 5 661/mnd. Fordelt på eierbrøken blir det for den minste leiligheten kr. 249/mnd., og for den største kr. 596/mnd.

**Styrets Innstilling:**

Årsmøte gir styret får fullmakt til å låne kr. 300 000, med nedbetaling over 5 år til nye varmtvannsberedere og istandsetting av utvendig inngangsparti. Fordeling av renter og avdrag etter eierbrøken.