



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 780 339
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 62
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		972 842	1 260 595
Sum inntekter		972 842	1 260 595
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		626 191	434 528
Sum kostnader		683 241	491 578
Driftsresultat		289 601	769 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 307	54 917
Sum finansinntekter		3 307	54 917
Annen finanskostnad		108 342	119 202
Sum finanskostnader		108 342	119 202
Netto finans		-105 035	-64 285
Ordinært resultat før skattekostnad		184 566	704 732
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 566	704 732
Årsresultat		184 566	704 732
Totalresultat		184 566	704 732
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 566	704 732
Sum overføringer og disponeringer		184 566	704 732



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		15 846	29 111
Sum fordringer		15 881	29 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		657 169	520 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		657 169	520 198
Sum omløpsmidler		673 050	549 309
SUM EIENDELER		673 050	549 309

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 080 392	2 264 958
Sum opptjent egenkapital		-2 080 392	-2 264 958
Sum egenkapital		-2 080 392	-2 264 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 740 728	2 814 118
Sum annen langsiktig gjeld		2 740 728	2 814 118
Sum langsiktig gjeld		2 740 728	2 814 118
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		532	709
Leverandørgjeld		-493	-5 074
Annen kortsiktig gjeld		12 675	4 514
Sum kortsiktig gjeld		12 714	149
Sum gjeld		2 753 442	2 814 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		673 050	549 309



Årsmøte 2021

Sameiet Bygdøy Alle 62

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 23. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Bygdøy Alle 62 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7103/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering av postkasseskilt, navneskilt på ringetablået, beboerliste ved brannalarmen og på oppslag ved postkassene
6. Nytt ledd 7 i vedtektenes § 2
7. Papiravfall
8. Kjøp av fellesareal
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62

Lars Ranfelt

Jesper Kristiansen Høva

Tommy Lehre

Olav Kyrre Skoge



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Erik Aspen Fosså er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Ranfelt	Bygdøy Allé 62
Styremedlem	Jesper Kristiansen Høva	Bygdøy Allé 62
Styremedlem	Tommy Lehre	Bygdøy Allé 62
Styremedlem	Olav Kyrre Skoge	Bygdøy Allé 62

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 62

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987780339, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Allé 62

Gårds- og bruksnummer :

212 50

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Bygdøy Alle 62 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 972 842.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 683 241.

Resultat

Årets resultat på kr 184 566 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 660 336.

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 budsjettert med ordinære vedlikeholdskostnader.

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

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 36 104. 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 62.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 62 har lån i Obos.

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.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 62

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 62.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D22EZ-ILVUS-53Z0T-OANLH-ILUKO-0IDGB



SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	970 596	970 596	1 059 000	1 059 000
Andre inntekter	3	2 246	289 999	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		972 842	1 260 595	1 059 000	1 059 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 081	-7 221	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-48 448	-47 083	-56 500	-50 000
Konsulenthonorar	7	-9 450	-1 845	-2 500	-10 000
Kontingenter		-1 490	-990	-1 100	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-66 441	-63 321	-533 000	-56 000
Forsikringer		-125 547	-191 024	-110 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-179 808	56 476	-133 304	-181 391
Energi/fyring		-5 752	-6 850	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 852	-60 676	-72 811	-63 000
Andre driftskostnader	10	-121 322	-111 994	-104 554	-122 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-683 241	-491 578	-1 090 819	-688 741
DRIFTSRESULTAT		289 601	769 017	-31 819	370 259
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 307	54 917	0	0
Finanskostnader	12	-108 342	-119 202	-129 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 035	-64 285	-129 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		184 566	704 732	-160 819	273 259
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		184 566	704 732		



SAMEIET BYGDØY ALLE 62
ORG.NR. 987 780 339, KUNDENR. 7103

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		105	6 055
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 741	23 056
Driftskonto OBOS-banken		657 169	520 198
SUM OMLØPSMIDLER		673 050	549 309
SUM EIENDELER		673 050	549 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 080 392	-2 264 958
SUM EGENKAPITAL		-2 080 392	-2 264 958
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 740 728	2 814 118
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 740 728	2 814 118
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 850	4 514
Leverandørgjeld		-493	-5 074
Påløpte renter		532	709
Annen kortsiktig gjeld	15	6 825	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 714	149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		673 050	549 309
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2021

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 62

Lars Ranfelt /s/
Olav Kyrre Skoge /s/

Jesper Kristiansen Høva /s/

Tommy Lehre /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	551 436
Seksjonert lokale	272 400
Lån/Renter	182 364
Kabel-tv	52 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 058 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Seksjonert lokale	-88 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	970 596

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	246
Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 246

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 081.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 450
SUM KONSULENTHONORAR	-9 450

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 000
Drift/vedlikehold VVS	-4 186
Drift/vedlikehold elektro	-4 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 927
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 805
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 441

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 590
Feieavgift	-3 091
Renovasjonsavgift	-57 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 808

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 386
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 443
Vaktmestertjenester	-38 218
Renhold ved firmaer	-53 344
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 322

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	238
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 936
SUM FINANSINNTEKTER	3 307

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 342
SUM FINANSKOSTNADER	-108 342

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 900 000
Nedbetalt tidligere	85 882
Nedbetalt i år	73 390
	-2 740 728
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 740 728

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning desember 2020	-6 825
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 825



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Kjære sameiet.

Styrets arbeid er å fastsette budsjett, følge opp sameiets interesser og ivareta verdiene som er under styrets forvaltning. Styret avholder jevnlig styremøter, har jevnlig oppfølging på e-post om saker og følger opp vedtatte tiltak. Under vedlegges noen konkrete tiltak og hendelser som har påfalt styret i løpet av 2020.

Kortfattet noen av de viktigste punktene gjennomført i 2020 følger under:

1. Styret har kartlagt de største kommende vedlikeholdsbehov og startet arbeidet med å beregne den økonomiske effekten, og dermed begrense den for beboerne. Under dette faller gamle vedtak om brannsikring pålagt av brannvesenet (3+år gamle) samt ferdigstillelse av fasaden. Styret har innhentet tilbud på brannsikring av loftsboeder samt kjeller. Kjeller må også brannsikres i tak flere plasser, da det er store hull i brannskille, samt noe branntetting i boeder. Dette arbeidet planlegges utført våren 2021
3. Styret har fått tilbakemelding fra Plan og Bygg vedr klage som har kommet inn fra publikum. Pr dd har de godtatt vår argumentasjon om sikring frem mot fullstendig ferdigstillelse og vil ikke føle opp saken ytterligere. Ferdigstillelse må gjøres på et tidspunkt i snar fremtid og innen sikringsgarantien. (Sikringsarbeid på fasade utført kvartal 4 2018, med fem års sikringsgaranti)
4. Styret tok en beslutning i 2020 på å oppgradere gammel brannsentral, etter anbefaling av Tyco (leverandør). Vanskelig å skaffe reservedeler eksempelvis, om noe skulle ryke. Oppgradering ble gjort på før-var-prinsippet. Pga forsinkelser fra leverandør ble oppgradering av brannsentral utsatt fra 2020 og ble gjennomført januar 2021. Videre har de meldt at 15 registrerte detektorer også bør byttes ila 2021.
5. Annet forfallent og løpende arbeid

Det er av styrets klare oppfatning at det foreligger et etterslep av tiltak som må gjøres i nær fremtid, og arbeidet med å sikre tilstrekkelig grunnkapital har vært hovedfokus noe også årets resultat positive årsresultat viser til.

Med vennlig hilsen,

Styret BA 62



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 88983263. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Oppdatering av postkasseskilt, navneskilt på ringetablået, beboerliste ved brannalarmen og på oppslag ved postkassene

Forslag fremmet av: Inger Melbye

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Iflg husordensreglenes pkt. 13 skal navneskilt til callinganlegg og postkasse bestilles hos styret. Dette er tydeligvis gått i glemmeboken for nå er det mange håndskrevne lapper både på postkasser og ringetablå. Dessuten er de to beboerlistene ikke oppdatert. Dette kan få alvorlige følger ved brann der man raskt må finne fram til rette vedkommende. Iflg. våre vedtekter skal nye eiere/leietakere betale et innflyttingsgebyr (§ 2, 5te ledd).- Beløpet skal dekke utgiftene og merarbeidet ved oppdatering av lister og navneskilt.- Jeg henstiller til styret om å følge opp her slik at vi får et ryddig inngangsparti.

Styrets innstilling

Ingen innsigelser til forslaget. Anbefaler at dette vedtas av årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at alle navnelister og navneskilt til enhver tid i oppdatert.



Sak 6

Nytt ledd 7 i vedtektenes § 2

Forslag fremmet av: Inger Melbye

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å få inn en bestemmelse i vedtektene at nye eiere må gi skriftlig tilbakemelding på at vedtektene og husordensreglene er lest og forstått. Dette regner jeg med vil bidra til en sterkere bevisstgjøring av hva som gjelder i sameiet vårt. En slik tilbakemelding kan evt. bli gitt i forbindelse med at en representant for styret ønsker ny sameier velkommen til sameiet og evt leverer en velkomstmappe med diverse informasjon om sameiet. Om man vil ha et eget skjema ny eier skal returnere til styret eller hvordan man i praksis vil gjøre dette, må bli opp til den som skal effektuere ordningen.- Det som er viktig for meg er å sikre at ny eier gjør seg kjent med bestemmelsene i vedtekter og husorden og er klar over at disse er bindende for en selv og andre man evt. overlater leiligheten til.

Styrets innstilling

Anser dette som overdrevent byråkratisk og lite konstruktivt. Foreslår heller bedre tilgang til reglementet for beboere.

Forslag til vedtak

Et nytt ledd 7 føyes til vedtektenes §2 slik at paragrafen i alt får ni ledd: "Nye eiere/beboere må erklære skriftlig at vedtekter og husordensregler er lest og forstått"



Sak 7

Papiravfall

Forslag fremmet av: Ane Sofie Sellevold Barreth

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg har bare bodd her i to uker når jeg skriver dette, og så langt har søppelkassen til papiravfall vært så full at det ligger papiravfall rundt kassen. Det er ikke plass til å kaste eget papiravfall, og når kassen tømmes blir den full med en gang.

Styrets innstilling

Styret ønsker å se an kapasiteten etter bølgen av innflytting i sameiet.

Forslag til vedtak

Foreslår at sameiet sørger for to søppelkasser til papiravfall.

Sak 8

Kjøp av fellesareal

Forslag fremmet av: Tommy Lehre og Ole Kjørsvik

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi ønsker og melde inn en sak til årsmøte i sameiet Bygdøy Allè 62, 15.mars.

Seksjon 22 (sameiere Tommy Lehre og Ole Kjørsvik) ønsker sameiets godkjenning til å kunne seksjonere inn følgende fellesareal i 5. etg inn i egen eksisterende seksjon:

-Totalt ca 11 kvm av nåværende fellesareal

- Gangareal mellom trapperom i oppgang A og egen leilighet, ca 4 kvm
- Gangareal foran tre loftsboder mellom trapperom i oppgang A og B, ca 4 kvm gulvareal utenfor boder
- Øverste etasje trapperom i oppgang B, per i dag ca 3 kvm gulvareal
- Kostnad for loftsboder som eies av seksjon 14 og 18 kjøpes ut om enighet. (Tredje loftsbod tilhører seksjon 22).

Nytt areal er tenkt benyttet som ekstra soverom i leiligheten med tilhørende takvindu. I trapperom 5 etg oppgang B ønskes det å legge gulv, slik at 4 etg blir øverste leilighet i trapperom oppgang B.

Seksjon 22 foreslår overtakelse av arealet mot å dekke kostnad for brannsikring i dette arealet i forbindelse med byggeprosessen. Dette vil da føre til en lavere total kostnad for sameiet for brannsikring i bodarealene i 5. etasje. Total kostnad for brannsikring av loftsbodene totalt er estimert til ca 90 000 kr eks mva.

Overtakelse av fellesarealene forutsetter at seksjon 22 blir enig om kjøp av loftsboder fra seksjon 14 og 18, i tillegg til andre nødvendige formaliteter som godkjent byggesøknad, aksept fra brann- og redning etc. Overtakelse av disse fellesarealene vil ikke påvirke andre sameiere annet enn at gjennomgangen mellom trapperom A og B i 5. etg ikke lenger vil være mulig.

Se vedlagt tegning hvor det som er markert med oransje er det som ønskes seksjonert, rødt markerer dagens felles areal.

Styrets innstilling

Denne saken er diskutert tidligere i styret og vi er positive til forslaget ettersom det reduserer sameiets vedlikeholds kostnader. Det fordrer dog at bod eiere godkjenner salg av sine boder, samt at brann etaten bekrefter at dette ikke er ok mtp rømmingsveier.

Forslag til vedtak



Årsmøte godkjenner seksjonering av seksjon 22 og kjøp av fellesareal som beskrevet i saksinformasjonen. Det forutsetter at seksjon 22 blir enig om kjøp av loftsboder fra seksjon 14 og 18, i tillegg til andre nødvendige formaliteter som godkjent byggesøknad, aksept fra brann- og redning etc.

Vedlegg

1. Tegning.pdf





Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Følgende styreroller står på valg:

Styreleder: Lars Ranfelt

Styremedlem: Jesper Kristiansen Høva

Styremedlem: Tommy Lehre

Styremedlem: Olav Kyrre Skoge

Alle styremedlemmer velges for 1 år

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ane Sofie Sellevold Barreth

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Erik Aspen Fosså
- Tommy Lehre
- Pål Anders Juul-Hansen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.