



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 272 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 861 397	3 842 576
Sum inntekter		3 861 397	3 842 576
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 715	6 477
Annen driftskostnad		3 544 590	2 880 516
Sum kostnader		3 782 505	3 115 193
Driftsresultat		78 892	727 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 669	62 704
Sum finansinntekter		103 669	62 704
Annen finanskostnad			22
Sum finanskostnader		0	22
Netto finans		103 669	62 682
Ordinært resultat før skattekostnad		182 561	790 065
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 561	790 065
Årsresultat		182 561	790 065
Totalresultat		182 561	790 065
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 561	790 065
Sum overføringer og disponeringer		182 561	790 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 383	42 098
Sum varige driftsmidler		32 385	42 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 385	42 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		892 051	839 331
Sum fordringer		892 051	839 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 165 460	6 921 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 165 460	6 921 532
Sum omløpsmidler		8 057 511	7 760 862
SUM EIENDELER		8 089 896	7 802 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 556 051	7 373 489
Sum opptjent egenkapital		7 556 051	7 373 489
Sum egenkapital		7 556 051	7 373 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		446 981	318 898
Annen kortsiktig gjeld		86 864	110 575
Sum kortsiktig gjeld		533 845	429 473
Sum gjeld		533 845	429 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 089 896	7 802 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367858

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 272 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLE 20
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 871 272 662
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 861 397	3 842 576
Sum inntekter		3 861 397	3 842 576
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 715	6 477
Annen driftskostnad		3 544 590	2 880 516
Sum kostnader		3 782 505	3 115 193
Driftsresultat		78 892	727 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 669	62 704
Sum finansinntekter		103 669	62 704
Annen finanskostnad			22
Sum finanskostnader		0	22
Netto finans		103 669	62 682
Ordinært resultat før skattekostnad		182 561	790 065
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 561	790 065
Årsresultat		182 561	790 065
Totalresultat		182 561	790 065
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 561	790 065
Sum overføringer og disponeringer		182 561	790 065



Organisasjonsnr: 871 272 662
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 383	42 098
Sum varige driftsmidler		32 385	42 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 385	42 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		892 051	839 331
Sum fordringer		892 051	839 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 165 460	6 921 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 165 460	6 921 532
Sum omløpsmidler		8 057 511	7 760 862
SUM EIENDELER		8 089 896	7 802 962
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 556 051	7 373 489
Sum opptjent egenkapital	7 556 051	7 373 489
Sum egenkapital	7 556 051	7 373 489
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	446 981	318 898
Annen kortsiktig gjeld	86 864	110 575
Sum kortsiktig gjeld	533 845	429 473
Sum gjeld	533 845	429 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 089 896	7 802 962



Organisasjonsnr: 871 272 662
SAMEIET BYGDØY ALLE 20

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 2023

SE Bygdøy Alle 20

19. april 2023

Selskapsnummer: 1476





Velkommen til årsmøte i SE Bygdøy Alle 20

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:

19. april 2023 kl. 19:00, Gabelshus .

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Endring av husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Bygdøy Alle 20



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. BA 20 - Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Bakke Vennerød
- Mark West
- Morgan Oliver
- Richard Warendorph

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Iversen
- Ulrich Rederscheid

Sak 5

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved en gjennomgang av dagens husordensregler ble det bestemt at det var på tide å oppdatere husordensreglene.

Vedlagt følger oppdaterte husordensregler som foreslås vedtatt på årsmøte. Tekst som er markerte gult er endret eller strøket. Tekst som er markert i rødt viser hva det er endret til og/eller hva som er lagt til.

Det i svart tekst er fra allerede besluttede endringer fra 23.04.20219, disse punktene er ikke til avstemming, kun presiseringer.



Forslag til vedtak

Vedtatt.

Vedlegg

2. Husordensregler_BA20_2023_med endringer.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Årby	Bygdøy Allè 20
Styremedlem	Anne Marit Bjørnstad	Bygdøy Allè 20
Styremedlem	Børge Iversen	Bygdøy Allé 20
Styremedlem	Ulrich Rederscheid	Blåsen 11
Varamedlem	Kari M Monge	Bygdøy Allè 20
Varamedlem	Knut Reinholdt Samuelsen	Frøytunveien 2

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Bygdøy Alle 20

Sameiet består av 149 seksjoner.

SE Bygdøy Alle 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871272662, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 24

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

SE Bygdøy Alle 20 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS AREID

Styret har i 2022 hatt 7 fysiske styremøter, i tillegg har det vært digitale møter samt jevnlig dialog per epost og telefon. Alle medlemmene deltok på samtlige møter.

Samarbeidspartnere

Styret har godt samarbeid med byggets faste leverandører:

- Vaktmestertjenester er kjøpt inn fra Bastion Forvaltning, Vår vaktmester heter Knut Olav Hoseth. Han er i bygget 3 dager i uken og ved behov.
- ProTech elektro er leverandør av elektriker tjenester på fellesområdene. De har vært vår leverandør i mange år og kjenner bygget godt.
- Nytt av året er at sameiet inngikk avtale med nytt rørleggerfirma. Vi ønsker ett firma med flere personer som kunne rykke ut ved behov. Bygget nærmer seg 100 år og har tid stadighet behov for utskifting av rør. Vi har inngått avtale med Aquarør som gjør en god jobb og stiller på kort varsel.
- Felles ventilasjonskanaler og kanalene fra tørketromler blir rensset jevnlig. Her har vi en serviceavtale med Aktiv ventilasjonsrens.
- Vi har en avtale med «2 Clean» om renhold i gården. Her ble avtalen reforhandlet i 2022 slik at vi fikk en bedre pris og kortere oppsigelsestid.
- Forretningsfører er OBOS og vår kontaktperson og forvaltningskonsulent er Margrethe Eggan.

Kommunikasjon med beboere.

Kommunikasjon har vært et område styret i 2022 har prioritert. Det er flere måter å kontakte styret på, og vi svarer på mange henvendelser fra beboere, de aller fleste får svar innen kort tid.

De elektroniske informasjonsskjermene (Styretavla) i A og B oppgangen er til stor nytte. Her blir det gitt beskjeder og annen nyttig informasjon til beboere i sameiet.

Styret har i større omfang tatt i bruk Vibbo.no som informasjons og kommunikasjonsplattform med beboere, både eiere og leieboere. Her er det lagt ut en del generell informasjon som ofte går igjen i henvendelser til styret. Dette er for eksempel hvordan man går fram for å få nye nøkler, hvordan man luffer radiatorer, nyttig informasjon ved salg og utleie og hva som inngår i felleskostnadene. Her kan man også finne husordensregler og vedtekter, i tillegg til denne årsrapporten og protokollen fra årsmøtet. Beboere kan også legge ut oppslag på vibbo.no om de har noe som angår alle i bygget.

For at Vibbo.no skal være en god plattform for kommunikasjon er det ønskelig at alle beboere, både eiere og leietagere har tilgang og har registrert seg slik at de kan motta



digital kommunikasjon ved e-post eller SMS. Dette vil gi sparte kostnader ved utsendelse av innkalling til årsmøter og generell informasjon.

Hvordan få tilgang til Vibbo.no:

- Beboerne kan sende en forespørsel ved å oppgi eiers telefonnummer. Eieren mottar da en SMS og kan godkjenne forespørselen under Min bolig.
- Eiere kan legge til beboere med telefonnummer under Min bolig. Beboeren får da tilsendt en SMS og kan godta invitasjonen på Vibbo.

Oppussing av leiligheter.

Styret har til tider mye arbeid i forbindelse med et økende antall oppussinger av leiligheter i bygget. Det er svært viktig for sameiet at alt arbeid blir gjort forskriftsmessig og at de som utfører arbeidet overholder husregler om ro etter 17:00 og ingen støybringende arbeid i helgene.

Det er også mange prosjekter som må følges opp da det medfører mye skitt og støv i fellesområdene. Her kreves det at fellesområder blir dekket til med filtmatter på gulvet. Og vi minner også om at heisene skal være tilstrekkelig polstret innvendig (med papp eller plater) dersom det kan oppstå skader ved transport av gjenstander etc.

Vi har økende kostnader på service av heisen som hovedsakelig skyldes uforsiktig bruk. Det er montert en bryter ved siden av automatdør i A-oppgang som skal hindre ødeleggelse av dørautomatikk. Brukerinstruksjon på flere språk er hengt opp ved siden av dørbryter.

Hver eier av seksjonene er selvsagt også ansvarlig for å kjøre bort eget skrot og ikke overlate dette til sameiet. Dette gjelder også «søppel i sekk» som blir plassert på fortauet. Miljøetaten er raskt ute med å skrive ut bøter dersom «søppel i sekk» blir stående mer enn 48 timer på fortauet.

Sekkene må fjernes i henhold til miljøetatens bestemmelser slik at bøter unngås.

Seksjonseiere vil bli belastet for eventuelle gebyrer. Styret henviser igjen til sameiets vedtekter og ordensregler. Styret skal informeres ved oppussing av leiligheter og hvor «søppel i sekk» blir utplassert.

Sikkerhet.

Styret henstiller til at alle setter seg inn i branninstruksen og gjør seg kjent med rømningsveier og oppmøteplass i tilfelle evakuering av bygget.

I 2022 hadde sameiet flere situasjoner hvor brannalarmen gikk og beboere måtte evakuere. Grunnene til disse var dels oppussingsstøv som gikk inn i røykvarslere og tørrkoking av kjele.

I alle situasjonene fungerte alarmsystemet og beboere evakuerte selv etter instruks. I enkelte av utrykkingene behøvde ikke brannvesenet å komme da styret meldte om situasjonen. Men det var også ett tilfelle hvor brannvesenet måtte inspisere på grunn av mye røyk.

Disse utrykkingene viser hvor viktig det er med gode alarmsystemer og vedlikehold av dette. Slike kontroller gjøres årlig av Honeywell etter bestilling fra styret.

En av erfaringene fra disse tilfellene var at det var sårbart at bare styremedlemmer kan med, og har tilgang til branntavla. Det ble da avgjort at det i legges opp til varsling fra branntavla til Avarn sikkerhet. De vil kontakte styremedlemmer ved alarm, og hvis de ikke



får svar om falsk alarm, vil de rykke ut og følge opp. Dette erstatter ikke å ringe 113 ved indikasjon på brann, men skal være et godt opplegg for å sjekke ut melde punkt ved brannalarm og kontakte nødetater om nødvendig, eventuelt sjekke ut falske alarmer, slik at vi ikke får unødvendig utrykning fra brannvesen med de kostnader det medfører.

I 2022 gikk vi til anskaffelse av videokameraer til bygget fra sikkerhetsselskapet Avarn. Kameraene dekker inngangspartiene, postkassene og bakgården. Dette ble gjennomført fordi vi har hatt mange saker med innbrudd i postkasser og tyveri fra fellesområdene. I etterkant av etableringen av kameraer har vi sett stor nedgang i innbrudd i postkasser og hensetning av avfall i fellesområder.

Styret har planlagt oppgradering av nødlys i korridorer som markerer rømningsveier. Dette vil bli satt opp i 2023. Det vil også settes opp flere ringeklokker ved brannalarm, slik at det er bedre dekning på denne.

Orden i gården.

Hvert år har sameiet hatt en dag hvor vi bestiller container og da kan beboere kaste ulikt avfall. Samtidig har styret lagt opp til dugnad hvor det har vært enkle oppgaver med vask av hagemøbler og annet i bakgården. Dette har styret og beboere deltatt på sammen. Samtidig med disse rydde-dagene blir det informert om at gamle, hensatte sykler ryddes bort. Det ble i 2022 fjernet over 30 sykler som ikke lenger hadde eier. Disse blir hentet av sykkelverkstedet i Skovveien som selger brukte sykler.

Gartnerfirmaet Toma har vært engasjert for beplantning og stell av sameiets grøntområder og det er satt opp grønn plante ved hver hovedinngang. Det har blitt ryddet opp ved sykkelskuret, der den gamle kompostbingen var, og en ny er satt opp. Styret har hatt et lite forsøksprosjekt med to plante kasser med mulighet for dyrkning av grønnsaker i bakgården. To barnefamilier driftet disse og var veldig fornøyd med tiltaket.

Styret i BA20 har fra tid til annen kontakt med andre styrer i nabogårdene/ nabolaget. Blant annet var det en del kontakt med styret i Bygdøy alle 35 da det har vært en sak hos dem med en beboer som har skapt mye støy i nabolaget. Dette ble håndtert greit med god kommunikasjon.

Skader

Gården er forsikret gjennom Gjensidige forsikring. I løpet av året har det vært flere skader som er meldt inn som forsikringskader. Det er hovedsakelig vannskader. Vi minner om at hver seksjonseier er ansvarlig for å minimalisere følgeskader. Leietakere må kontakte eier av leiligheten ved skader og forsikringsaker. Seksjonseierne må selv iverksette tiltak for å stoppe eventuelle lekkasjer og eventuelt melde fra til OBOS forsikring. Ved følgeskader fra håndverkere vil sameiets forsikringsselskap søke regresskrav.

Høsten 2022 hadde sameiet en større vannlekkasje i 1 etasje. Her kom det frem at det var rustne rør som måtte byttes ut. Dette var en stor jobb som hvor vi fikk se viktigheten av å ha midler til vedlikehold av slik som er "usynlig" i bygget. Styret øker derfor posten på vedlikehold av vvs slik at utbedringer kan gjøres i 2023.



Fremtidige prosjekter

Styret planlegger i 2023 å få lagt nytt taktekke, og har i den sammenheng et prosjekt med å legge solceller som vil gi strøm til fellesarealer. Vi har kontrakt med OBOS – prosjekt. Styret har i denne forbindelse hatt diverse befaringer og møter med OBOS prosjekt, taktekker, blikkenslager, arkitekt, Plan- og bygg og Byantikvar

For 2024 vurderes det nye vinduer. Dette vil behandles i 2023.

Avtalen med Telia på bredbånd og tv er kostbar i forhold til hva den leverer. Styret har hentet inn tilbud fra firmaer som leverer fiber nett med høyere hastighet enn det vi har nå, og vurderer disse fremover. Mange firmaer bygger nå ut fibernet og tilbyr gunstige avtaler, der installasjon av dette er dekket av firmaet mot en bindingstid. Styret anser at det er viktig å følge med i tiden på dette, for eksempel vil å ha tilgang til fiber vil ha betydning for hvor attraktiv leiligheten er i markedet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 7 523 666.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 350 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Bygdøy Alle 20.

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 2023.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2023:

- Felleskostnader lik: + 10 %
- Akonto oppvarming: + 25 %

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 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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: 1Q6EE-FYC6O-FPYTJ-DKLLMA-XOU55-0ICCX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 11:24:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TQ6EE-FYC6O-FPYTJ-DKLLMA-XOU55-0ICCX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 600 444	3 601 614	3 600 000	4 613 000
Andre inntekter	3	260 953	240 962	275 000	275 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 861 397	3 842 576	3 875 000	4 888 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-9 715	-6 477	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 845	-14 806	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-230 565	-223 415	-230 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-29 417	-10 233	-20 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-690 319	-346 103	-402 000	-3 350 000
Forsikringer		-484 322	-441 939	-484 000	-533 000
Kommunale avgifter	9	-754 138	-722 120	-744 000	-857 000
Energi/fyring		-219 128	-175 481	-175 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-591 472	-525 511	-540 000	-637 000
Andre driftskostnader	10	-528 383	-420 907	-426 000	-512 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 782 505	-3 115 193	-3 264 000	-6 639 200
DRIFTSRESULTAT		78 892	727 383	611 000	-1 751 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 669	62 704	0	0
Finanskostnader		0	-22	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		103 669	62 682	0	0
ÅRSRESULTAT		182 561	790 065	611 000	-1 751 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		182 561	790 065		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	2	2
Andre varige driftsmidler	13	32 383	42 098
SUM ANLEGGSMIDLER		32 385	42 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 375	2 449
Forskuddsbetalte kostnader		165 457	136 018
Energiavregning	14	714 219	700 864
Driftskonto OBOS-banken		931 336	692 614
Driftskonto OBOS-banken II		19 775	21 955
Sparekonto OBOS-banken		6 214 350	6 206 963
SUM OMLØPSMIDLER		8 057 511	7 760 862
SUM EIENDELER		8 089 896	7 802 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 556 051	7 373 489
SUM EGENKAPITAL		7 556 051	7 373 489
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 829	90 882
Leverandørgjeld		446 981	318 898
Annen kortsiktig gjeld	15	35	19 693
SUM KORTSIKTIG GJELD		533 845	429 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 089 896	7 802 962
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 20

Heidi Årby /s/
Anne Marit Bjørnstad /s/Børge Iversen /s/
Ulrich Rederscheid /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**

Seksjonsutgifter	1 798 248
Felleskostnader lik	1 797 516
Bodleie	4 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 600 444

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	108
Nøkler	4 500
Utleie	256 345
SUM ANDRE INNETEKTER	260 953

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 690, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 845.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
OBOS Prosjekt AS	-5 850
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 432
Andre konsulentonorarer	-385
SUM KONSULENTHONORAR	-29 417

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-121 910
Drift/vedlikehold VVS	-27 529
Drift/vedlikehold elektro	-153 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 572
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 845
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 135
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 786
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 694
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-690 319

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 051
Vann- og avløpsavgift	-472 302
Feieavgift	-16 459
Renovasjonsavgift	-264 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-754 138

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

Lokalleie	-6 575
Container	-9 381
Vaktmestertjenester	-169 956
Vakthold	-43 557
Renhold ved firmaer	-262 370
Andre fremmede tjenester	-18 596
Trykksaker	-1 796
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 690
Andre kontorkostnader	-2 178
Telefon, annet	-149
Porto	-1 520
Gaver	-4 780
Bank- og kortgebyr	-4 667
Velferdskostnader	-169
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-528 383

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 042
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 370
SUM FINANSINNTEKTER	103 669

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Leiligheter til utleie	2
SUM LEILIGHETER	2

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

SYKKELSTATIV	
Tilgang 2021	48 575
Avskrevet tidligere	-6 477
Avskrevet i år	-9 715
	32 383
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	32 383
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 715

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-665 844
SUM INNTEKTER	-665 844

KOSTNADER

Administrasjon	66 110
Fjernvarme	1 313 952
SUM KOSTNADER	1 380 063

SUM ENERGIAVREGNING	714 219
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80039609. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Nye lamper i B-oppgangen	
2017	Modifisering av nye søppelskur	
2015	Utskifting heiser	
2015	Installert fjernvarme	
2015	Ny belysning i inngangspartier og	trappedepoter
2015	Installert nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Nye inngangsdører oppgang A og B	
2012	Nytt callinganlegg	
2011	Sliping av terrazobelegg i trapper	
2008 - 2009	Oppussing korridorer	
2007	Oppgradert kabel-TV-anlegg	
2006	Rehabilitering el-anlegg fellesarealer	
2002	oppussing vaktmesterleilighet	
2001	Ombygging heis oppgang B	
1997 - 1998	Rehabilitering balkonger	
1997 - 1998	Etterisolering 9. etasje	
1997 - 1998	Innkledning piper, heis og trapperom	



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 20

1. INNLEDNING:

- 1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
- 1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
- 1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til §6 i sameiets vedtekter.
- 1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler.

2. FELLESAREAL:

- 2.1. Bakgård, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.
- 2.2. Alle inngangsdører og bakgårdsporten skal til enhver tid være låst.
- 2.3. Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer.
- 2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i fellesrom, trapperom eller korridorer. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel.
- 2.5. Det er kun tillatt å parkere i bakgården i forbindelse med serviceoppdrag og arbeider på eiendommen bestilt av styret.

Utgår:

2.6. Styret utpeker hagegruppe, etter initiativ fra interesserte beboere, som drifter grøntareal. Det er ikke tillatt å plante vekster til privat bruk. Alle nyttevekster skal være til fri avbenyttelse for alle beboere i gården.

3. FASADE:

3.1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder utskifting eller maling av vinduer (annet enn allerede eksisterende farge og type) oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

4. BALKONGER:

- 4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o. l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 4.2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.
- 4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.
- 4.4. Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger og vinduer.



5. INDRE VEDLIKEHOLD:

5.1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

5.2. Vedlikehold omfatter blant annet:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder radiatorer med rør og ventiler, vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.

5.3. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende/feil vedlikehold. Eier av seksjon hvor skader på utstyr nevnt under dette punkt oppstår og hvor skaden påfører skader på andre seksjoner og/eller sameiets fellesareal, plikter å betale sameiets egenandel til forsikringsselskapet.

5.4 Ved transport av gjenstander som kan skade heisen (oppussing, flytting etc.) skal heisen tilstrekkelig polstres innvendig med papp eller dekkfilt for å forhindre skade og tilsmussing. Det samme gjelder beskyttelse av gulvbelegg, dører (bygningdeler) i fellesarealer. Seksjonseierne vil bli gjort økonomisk ansvarlig for skader på sameiets bygningdeler som følge av manglende beskyttelse/tildekking.

Større oppussingsarbeid og inn- og utflytting skal skriftlig meldes til styret i forkant. Styret kan pålegge et gebyr på kr 2 000 ved manglende melding om større oppussingsarbeid.

6. INNGANGSDØRER:

6.1. Sameieren plikter også å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel samt sørge for at døren er merket med leilighetens nummer.

6.2. Det er ikke tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene. Det er heller ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdørene.

6.3. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne og lignende.

6.4. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE:

7.1. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut og fett må ikke tømmes i vask eller sluk.

7.2. Det må ikke kastes gjenstander i klosettet og det er kun tillatt å kaste toalettppapir.

7.3 Det er forbudt å installere kjøkkenvifte slik at den tilknyttes gårdens ventilasjonssystem. Kun kullfiltervifte er tillatt.

7.4 Montering av utstyr som introduserer strukturbåren støy er ikke tillatt (vifter etc.). Årsak til strukturbåren støy må fjernes uten opphold.



8. RO OG ORDEN:

8.1. Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, og kl. 23.00 – 07.00 på hverdager.

Det skal være vanlig ro fra kl. 21.00.

Boring, banking og oppussing som støyer skal ikke foregå etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 på lørdager.

Er endret til:

8. RO OG ORDEN:

8.1. Boring, banking og oppussing som støyer er kun tillatt mellom 08:00 og 17:00 på hverdager og ikke er ikke tillatt i helger og på helligdager.

Det skal være stille i gården mellom 23.00 – 08.00. Det skal være vanlig ro fra kl. 21.00.

9. FYRING:

9.1. Beboerne må selv luften sine radiatorer. Det må ikke tappes ut vann av radiatorene.

9.2. Fyringsutgiftene for hver seksjon vil årlig fastslås på basis av de monterte varmemålere.

9.3. Det er forbudt å løsne målerne fra radiatorene eller på annen måte påvirke målerens funksjon. Har dette funnet sted vil varmemåleren fastslås skjønnsmessig, som om radiatoren hadde stått på fullt hele fyringssesongen.

9.4. Sameier må selv sørge for vedlikehold av radiatorkraner og lufteventiler.

10. SKILTER:

10.1. Sameier sørger for at det settes opp navneskilt på postkassen. Skilt kan bestilles hos Jernia Skillebekk og betales av sameier.

11. ANTENNE:

11.1. Samtlige leiligheter er tilknyttet gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt



å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

11.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

Er endret til:

11. BREDBÅND:

11.1. Samtlige leiligheter er tilknyttet gårdens bredbånd-avtale med Get/ Telia. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

(Antenner er omtalt under punkt 3.)

12. SØPPEL:

12.1. Sjøppel og avfall som kastes i søppelsjakten, må pakkes godt inn, slik at det ikke spres rundt i søppelrommet. Sjøppel skal kildesorteres i henhold til regler fra Oslo Kommune, Renovasjonsetaten.

12.2. Det er ikke tillatt å hensette noe i sjaktrommene. *Er endret til:*

12. SØPPEL:

12.1. Sjøppel og avfall som kastes i søppelboden, må pakkes godt inn, slik at det ikke spres rundt i søppelrommet. Sjøppel skal kildesorteres i henhold til regler fra Oslo Kommune, Renovasjonsetaten.

12.2. Det er ikke tillatt å hensette noe i fellesområdene, ute og inne.

12.3. Store gjenstander samt brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt.

13. VASKERI:

13.1. Vaskeriet er åpent hverdager kl. 08 – 22.00, søn- og helligdager kl. 12.00 – 22.00. Vaskeriet er stengt på følgende dager: 25.12, 1.1, 1. påskedag, 1.5, 17.5, Kristi himmelfartsdag og 1. pinsedag.

13.2. Vasketimer á to klokketimer reserveres ved å henge opp lås med gravert leilighetsnummer på vasketavlen i vaskeriet. Det er bare tillatt å ha én lås pr. leilighet.

13.3. Dersom ingen har reservert vasketime på denne måten, eller dersom vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 15 minutter, står vaskeriet til fri avbenyttelse av sameierne.

13.4. Dersom vasketimer er reservert, men alle maskinene ikke er i bruk, kan ubenyttede maskiner bare tas i bruk dersom den sameier som har vasketime ikke har til hensikt å benytte den. Den som har vasketime må derfor la sin lås henge oppe, slik at sameieren kan kontaktes. Henger låsen ikke oppe, er vaskeriet til fri avbenyttelse også for andre.

13.5. Alt tøy som skal tørkes i tørketromlene må være sentrifugert. Tunge gjenstander som tepper o. l. må ikke legges i tørketromlene.

13.6. Vinduer skal lukkes og lys slukkes når vaskeriet forlates i ryddig og rengjort stand.

13.7. Vaskeriet skal alltid være låst.

14. KJELLER:



14.1. Hver seksjon har fått anvist én kjellerbod med leilighetsnummer. Sameieren må selv besørge renhold, bodbelysning og holde boden låst.

14.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene.

15. HUSDYR:

15.1. Det er ikke tillatt å holde hund eller annet husdyr som kan være til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke etterlates alene i leiligheten dersom dette medfører støy i form av bjeffing og uling i eierens fravær. Slike husdyr skal medbringes når eier/beboer forlater leiligheten. Ved gjentakende klager på støy fra husdyr kan det forlanges at husdyrene flytter.

15.2. Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

15.3 Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg i bakgården. Hund må holdes i bånd i fellesarealer og –områder. *Er endret til:*

15.3 Det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården. Hund må holdes i bånd i fellesarealer og –områder.

16. UTLEIE:

16.1. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.

16.2. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om vedkommende selv var sameier.

Lagt til:

16.3. Eier av leilighet skal informere styret om nye leietagere. Informasjon skal inneholde navn, mobilnummer og e-post til leietager.

17. MELDEPLIKT:

17.1. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o. l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

18. ERSTATNINGSPLIKT:

18.1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

19. DISPENSASJONER:

19.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

Sist endret 06.03.2023



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 1476 Selskapsnavn: SE Bygdøy Alle 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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