



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 358 296
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 425 099	3 076 522
Sum inntekter		3 425 099	3 076 522
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		2 612 789	2 506 112
Sum kostnader		2 726 889	2 574 572
Driftsresultat		698 210	501 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 683	27 169
Sum finansinntekter		28 683	27 169
Annen finanskostnad		403 640	277 117
Sum finanskostnader		403 640	277 117
Netto finans		-374 957	-249 948
Resultat før skattekostnad		323 253	252 003
Årsresultat		323 253	252 003
Totalresultat		323 253	252 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 253	252 003
Sum overføringer og disponeringer		323 253	252 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		660 757	660 757
Sum varige driftsmidler		660 757	660 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		660 757	660 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 957	15 362
Andre fordringer		216 360	238 790
Sum fordringer		226 317	254 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 227	676 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 227	676 902
Sum omløpsmidler		846 544	931 054
SUM EIENDELER		1 507 301	1 591 811

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 065 536	5 388 789
Sum opptjent egenkapital		-5 065 536	-5 388 789
Sum egenkapital		-5 065 536	-5 388 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 096 263	6 329 414
Sum annen langsiktig gjeld		6 096 263	6 329 414
Sum langsiktig gjeld		6 096 263	6 329 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 585	30 319
Leverandørgjeld		403 480	381 839
Annen kortsiktig gjeld		35 509	239 027
Sum kortsiktig gjeld		476 574	651 186
Sum gjeld		6 572 837	6 980 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 507 301	1 591 811



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444529

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 358 296
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 979 358 296
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 425 099	3 076 522
Sum inntekter		3 425 099	3 076 522
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		2 612 789	2 506 112
Sum kostnader		2 726 889	2 574 572
Driftsresultat		698 210	501 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 683	27 169
Sum finansinntekter		28 683	27 169
Annen finanskostnad		403 640	277 117
Sum finanskostnader		403 640	277 117
Netto finans		-374 957	-249 948
Resultat før skattekostnad		323 253	252 003
Årsresultat		323 253	252 003
Totalresultat		323 253	252 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 253	252 003
Sum overføringer og disponeringer		323 253	252 003



Organisasjonsnr: 979 358 296
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		660 757	660 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		660 757	660 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 957	15 362
Andre fordringer		216 360	238 790
Sum fordringer		226 317	254 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 227	676 902
Sum omløpsmidler		846 544	931 054
SUM EIENDELER		1 507 301	1 591 811
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 065 536	5 388 789
Sum opptjent egenkapital	-5 065 536	-5 388 789
Sum egenkapital	-5 065 536	-5 388 789
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 096 263	6 329 414
Sum annen langsiktig gjeld	6 096 263	6 329 414
Sum langsiktig gjeld	6 096 263	6 329 414
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 585	30 319
Leverandørgjeld	403 480	381 839
Annen kortsiktig gjeld	35 509	239 027
Sum kortsiktig gjeld	476 574	651 186
Sum gjeld	6 572 837	6 980 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 507 301	1 591 811



Organisasjonsnr: 979 358 296
SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5068

Sameiet Bygdø Allé 125



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdø Allé 125

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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Bygdøy Allé 125A - Styrerrommet i kjelleren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styremedlemmer og vara
8. Endring av vedtekt kapittel 8.1
9. Endring av Husordensregler
10. Nytt callinganlegg.
11. Postkasseskilt
12. Peis
13. 2 beboerparkeringer
14. Støy fra oppussing

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdø Allé 125



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2023.pdf
- 2. 5068 Revisjonsberetning Sameiet Bygdø Allé 125.pdf
- 3. Årsregnskap 2023 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 103 000.



Sak 7

Valg av styremedlemmer og vara

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Malgorzata Grinde

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ---

Sak 8

Endring av vedtekt kapitel 8.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene kapitel 8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre vedtektene kapitel 8.1 til at det ikke er krav til å ha varamedlem.

Forslag til vedtak

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

Vedlegg

4. UTKAST_Vedtekter 2024.pdf

Sak 9

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene.

2. Husordensregler - endringer



Kapitel 5. Fellesområder inne

Kosmetisk endring av setning.

Kapitel 10. Fellesområde ute

Omskriving av hele kapitelet i forhold til at vi har fått nytt søppelhus.

Kapitel 11. Avfall

Mindre endring i forhold til at vi har fått nytt søppelhus.

Kapitel 12. Parkeringsbestemmelser

Mindre endringer i forhold til at vi har elektronisk parkering. Forsterke styrets adgang til reaksjon ved gjentatt mislighold.

Kapitel 13. Beboerportal Vibbo

Nytt kapitel.

Kapitel 14. Andre viktige forhold

Presisering i forhold til bygningsforsikring.

Kapitel 15. Eventuelle synspunkter

Presisering i forhold til kontakt med styret.

Styrets innstilling

2. Husordensregler - endringer

Kapitel 5. Fellesområder inne

Endre til "Aldri forlat kjeller eller loft uten å påse at lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i oppgang, kjeller eller på loft. Trapp, kjeller og lofts arealer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, planter, sko, sykler og annet. Det er ikke tillatt med oppbevaring av private eiendeler eller avfall i trappeoppganger eller andre fellesområder i kjeller eller på loft. Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel, for eiers regning. Private eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og telefonnummer.

Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig. "

Kapitel 10. Fellesområde ute

Endre til "Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, spesielt rundt søppelhuset. Kontainerne i søppelhusene skal ikke fylles mer enn til randen på kontainerne. Dette grunnet skadedyr som vi ikke ønsker på området. Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende må avtales med styret og er begrenset til to uker. Styret kan fjerne for eiers regning. Sykler settes inn i privat bod, eller henges i sykkelstativ. "

Kapitel 11. Avfall

Endre til "Søppel/ avfall skal kastes/sorteres etter gjelder regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo. Se renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander ved siden av søppelhuset. "

Kapitel 12. Parkeringsbestemmelser

Endre til "Det tilbys en elektronisk parkeringskonto per seksjon (Beboer -og gjesteparkering).



Det er ikke tillatt å leie ut disse.

Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser. Våre plasser er merket med grønne skilt med påskriften B.A 125. Feilparkering kan føre til bot/borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å hensette biler som ikke er i kjørbar stand. Det er heller ikke tillatt med biler som tar mer enn en p-plass, f.eks. henger, bobil etc.

Dersom du har besøk av håndverker eller lignende kan disse registreres på gjesteparkering.

Styret kan inndra parkering ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering eller annet.

Parkering blir da bli inndratt i 12 mnd. 24 mnd ved gjentatte brudd."

Kapitel 13. Beboerportal Vibbo [Nytt kapitel]

Nytt kapitel: "Meldinger og informasjon fra styret gis til beboerne på sameiets beboerportal Vibbo.

Seksjonseier må selv sørge for at kontaktinformasjon til enhver tid er korrekt."

Kapitel 14. Andre viktige forhold

Endre til "Alle beboere må kjenne til hvor stoppekranene er og hvordan de stenges, både i seksjonen og kjeller. Dette for å kunne begrense evt. vannskader. Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen, må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen. Hver seksjonseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr inne i sin egen seksjon. Når det gjelder felles rør er de horisontale seksjonseiers ansvar og de vertikale som går gjennom etasjene, sameies ansvar. Skader skal meldes styre eller iht. instruks fra styret. Alle beboere er forpliktet til å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Byggemessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til Plan og Bygningsetaten.

15. Eventuelle synspunkter

Endre til: "Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig til styrets e-post adresse eller via meldingsløsningen på beboerportalen. Meldinger og skriv fra styret til beboere skal gjeldes og respekteres på samme måte som husordensreglens bestemmelser.

"

Forslag til vedtak

Endringene i husordensreglene godkjennes

Vedlegg

5. UTKAST_Husordensregler ba125 2024.pdf

Sak 10

Nytt callinganlegg.

Forslag fremmet av:

Frank Falkenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt callinganlegg.



Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det kan kjøpes nytt callinganlegg.

Sak 11

Postkasseskilt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At det blir innført like postkasseskilt for alle.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det innføres like postkasseskilt for alle.

Sak 12

Peis

Forslag fremmet av:

Christian Taranger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Peisen har aldri fungert, da det siver røyk inn i stua. Jeg hadde et selskap som så på dette i dag. Det viser seg at det er dårlig trekk i systemet. Dette gjelder sikkert andre beboere også. Da vi har et opplegg for peis bør dette fungere for alle. Det kan løses ved å montere en vifte. Jeg har innhentet et tilbud.

Styrets innstilling

Grunnet fare at røyk kan slå inn hos naboer er det ikke lov å fyre i peisen jfr ordensreglene.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget ikke tas til følge



Sak 13

2 beboerparkeringer

Forslag fremmet av:

Christian Taranger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere med to biler må få et godt tilbud om parkering for bil nr 2 på permanent basis. I dag er det godt med plasser da vi ble kvitt ekstern utleie. Vi er avhengig av 2 biler og dette blir håpløst.

Styrets innstilling

Sameiet har ingen plikt til å gi beboere med 2 kjøretøy parkering på permanent basis.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget ikke tas til følge

Sak 14

Støy fra oppussing

Forslag fremmet av:

Christian Taranger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Renoveringen som pågår nå er et mareritt for oss med hjemmekontor. Jeg har forståelse men jeg får ikke gjort noen ting, da dette bråket er ekstremt og på et helt annet nivå enn tidligere.

Styrets innstilling

Det er styrets vurdering av husordensreglenes kapitel 2 er tilstrekkelig strenge slik de er.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget ikke tas til følge



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode William Jensen	Bygdø Allé 125A
Styremedlem	Malgorzata Grinde	Bygdøy Alle 125 B
Styremedlem	Farahnaz Lotfi	Bygdøy Alle 125B
Varamedlem	Ole-Martin Fischer	Bygdø Allé 125 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ba125@styrerrommet. Se Sameiet Bygdø Allé 125s hjemmeside på www.vibbo.no/bygdo-alle-125 for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.vibbo.no/bygdo-alle-125. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Ingen.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdø Allé 125

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Bygdø Allé 125 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979358296, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 93

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

Sameiet Bygdø Allé 125 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er avholdt 17 styremøter i perioden.
- Det er avholdt 1 ekstraordinært årsmøte 1. november 2023
- Større vedlikeholdsprosjekter
 - Ingen.
- Andre prosjekter
 - Innføring av elektronisk parkering.
 - Nye søppelhus
- Endring i avtaler
 - Forsikringsavtale med Gjensidige er reforhandlet
- Dialog med andre boligselskaper
 - Det er samarbeid med Bygdøy Alle 123 og Bygdøy Alle 127 i enkelte saker.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
 - Det var nødvendig å etablere nytt større søppel-hus med økt kapasitet etter flere avvik fra Oslo Kommune Renovasjonsetaten.
 - Låssylindere og systemnøkler ble skiftet ut pga. slitasje.
- Endring avtaler/nye avtaler
 - Etablert rammeavtale med Rørlegger Sentralen.
 - Pågår arbeid rundt avtale for dører og vinduer.
 - Vaktmesteravtalen er pr d.d. på anbud.
- Sosiale sammenkomster
 - Det er avholdt 2 dugnader med godt oppmøte i perioden, vår og høst.
- Andre større aktiviteter for styret:
 - Det er etablert 10-års vedlikeholdsplan
 - Etablert A-konto vedlikeholdsfond (vedtatt i ekstraordinært årsmøte).
 - Forsikringsavtale på anbud, forbedrede betingelser i Gjensidige
 - Det er innført elektronisk beboerportal – Vibbo.no
 - Det er innført elektronisk styreverktøy – Styreverktøyet.no
 - Økt våre inntektsmuligheter fra avgiftsparkering (Aker P-drift).
 - Det har vært flere forsikrings- og skadesaker
 - Det er gjennomført utenrettslig meklingsprosess
 - Det er gått vernerunder, og befaringer.
 - Det har vært oppfølging av avtaler.
 - Gjennomført en kapitalinnhenting
 - Drift av sameiets e-post adresse
 - Diverse henvendelser.
 - Godkjenning av boligutleie.
 - Godkjenning av nye eiere.
 - Behandling av naboklager.
 - Utlevering av nøkler.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode.
 - Utskifting av brannslanger.
 - Modernisering av heiser.
 - Arbeid på elektriske anlegg.
 - Arbeid på VVS (Varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk).
- Det jobbes videre med å forbedre informasjon på beboerportalen Vibbo.



- Det jobbes videre med å ta i bruk flere verktøy i Styrerommet.
- Det jobbes videre med aktiviteter i vedlikeholdsplan.
- Det jobbes videre med aktiviteter som kan bedre økonomi og likviditet.
- Det jobbes med utvikling av uteområdene, grøntarealer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 369.970



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 400.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Forsikringspremien i Gjensidige er redusert fra 1. januar etter reforhandlet avtale med forvaltning gjennom OBOS Forsikring.

Lån

Sameiet Bygdø Allé 125 har lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.0

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CQEXS-V7N0X-6A4KU-SHBBB-B3MEH-OT8TM



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 17:21:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CQEXS-V7N0X-6A4KU-SHBBB-B3MEH-OT8TM

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).

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>

17 av 38

5068 Revisjonsberetning Sameiet Bygdø Allé 125.pdf



SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125
ORG.NR. 979 358 296, KUNDENR. 5068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 386 481	2 767 748	3 186 640	3 386 200
Garasjer		0	273 755	0	0
Andre inntekter	3	38 618	35 019	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 425 099	3 076 522	3 186 640	3 386 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 460	-9 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-62 000	-103 000
Revisjonshonorar	6	-20 585	0	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-100 891	-93 840	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-72 276	-22 046	-31 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-462 020	-243 655	-200 000	-400 000
Forsikringer		-221 773	-193 132	-222 000	-216 400
Kommunale avgifter	9	-421 781	-360 944	-432 000	-479 000
Energi/fyring	10	-873 908	-992 276	-973 000	-973 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 760	-195 800	-12 000	-12 000
Andre driftskostnader	11	-427 796	-404 419	-366 000	-394 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 726 889	-2 574 572	-2 419 000	-2 742 200
DRIFTSRESULTAT		698 210	501 950	767 640	644 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 683	27 169	21 000	24 000
Finanskostnader	13	-403 640	-277 117	-376 000	-443 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-374 957	-249 948	-355 000	-419 000
ÅRSRESULTAT		323 253	252 003	412 640	225 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		
Reduksjon udekket tap		323 253	252 003		

SAMEIET BYGDØ ALLÉ 125





ORG.NR. 979 358 296, KUNDENR. 5068

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	14	660 757	660 757
SUM ANLEGGSMIDLER		660 757	660 757
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 957	15 362
Forskuddsbetalte kostnader		198 596	238 790
Andre kortsiktige fordringer	15	17 764	0
Driftskonto OBOS-banken		620 227	676 902
SUM OMLØPSMIDLER		846 544	931 054
SUM EIENDELER		1 507 301	1 591 811
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-5 065 536	-5 388 789
SUM EGENKAPITAL		-5 065 536	-5 388 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 096 263	6 329 414
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 096 263	6 329 414
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 509	75 615
Leverandørgjeld		403 480	381 839
Påløpte renter		37 585	30 319
Annen kortsiktig gjeld		0	163 412
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 574	651 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 507 301	1 591 811
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024

Styret i Sameiet Bygdø Allé 125





Frode William Jensen

Farahnaz Lotfi

Malgorzata Grinde

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 847 988
Fellesutgifter, leietillegg energi	925 020
Fellesutgifter, leietillegg renhold fellesarealer	145 092
Parkering, inntekt fra Aker P Drift AS	268 381
Kapitalinnkreving ifm. utbedring søppelskur	200 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 386 481

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler/Parkeringskort	8 718
Refundert egenandel fra 2022, Gjensidige	10 000
Refundert fra Telenor, 2022	4 900
Diverse andre inntekter	15 000
SUM ANDRE INNETEKTER	38 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 585. Kostnaden gjelder for både 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Osloadvokatene	-10 828
Andre konsulentthonorarer, Soon Takst AS	-30 750
Andre konsulentthonorarer, OBOS Eiendomsforvaltning	-17 566
Andre konsulentthonorarer, Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-13 132
SUM KONSULENTHONORAR	-72 276

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger, Låshuset Sikkerhetsenter AS	-102 919
Drift/vedlikehold VVS	-6 788
Drift/vedlikehold elektro	-24 462
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, AS Gårdreform	-33 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, Henriksen Anlegg AS	-184 062
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 376
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 107
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-462 020

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-277 568
Feieavgift	-6 248
Renovasjonsavgift	-137 965
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-421 781

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 811
Fjernvarme	-824 097





SUM ENERGI / FYRING **-873 908**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 377
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 000
Annet driftsmateriale	-3 057
Lyspærer og sikringer	-15 545
Vaktmestertjenester	-173 791
Renhold ved firmaer	-196 716
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 118
Porto	-308
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-7 498
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 796

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	21 241
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 544
Renter Nordea	4 862
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 036
SUM FINANSINNTEKTER	28 683

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og omk. Lån Handelsbanken	-403 640
SUM FINANSKOSTNADER	-403 640

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tomt	
Tilgang 2007	660 757
	660 757
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	660 757

Iflg. Grunnboken er eiendommen fradelt 18.02.1954, og seksjonert 20.12.1984
Tomteverdien har siden 2007 vært kr 660 757. Tomteverdien avskrives ikke

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, Aker P Drift AS, inntekt des. avsatt	17 764
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 764



**NOTE: 16****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 verdikninger

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,39 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

670 586

Nedbetalt i år

233 151

-6 096 263**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 096 263**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92684394. 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.





VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 125

Vedtatt i årsmøte
den 13. mai 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 125. Sameiet består av 49 seksjoner av eiendommen gnr. 212 bnr. 93 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens innbyrdes verdi. Verdiforholdet tilsvarer arealforholdet bruksenhetene mellom. Seksjonene fordeler seg slik:

1 seksjon med brøk 121/4348
24 seksjoner med brøk 108/4348
1 seksjon med brøk 94/4348
4 seksjoner med brøk 74/4348
15 seksjoner med brøk 67/4348
4 seksjoner med brøk 60/4348

Totalt 49 seksjoner med brøk 4348/4348

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Forretningsfører er legitimert til å gi slik godkjenning, jfr. eierseksjonslovens § 42, 2.ledd. Søknad om godkjenning sendes til forretningsfører. Godkjenning skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat og kommune som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.



2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Unntak er vindusglass som må byttes.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger, inkludert radiatorer og rør vertikale i leiligheten, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere (horisontale rør) og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.



ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

4

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte



stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til resekjonering som nevnt i gjerseksjonsloven § 20 annet ledd annet



punktum. f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Vedlegg 4

30 av 38

UTKAST_Vedtekter 2024.pdf



Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

7

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Vedlegg 4

31 av 38

UTKAST_Vedtekter 2024.pdf



Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Husordensregler sameiet Bygdø allé 125

mai 2024

formaterte: Utheving

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte seksjonseiers retter og plikter i sameiet. Disse tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av seksjonseiers forpliktelser. Jfr. eierseksjonsloven.

2. Vis hensyn til dine naboer

Generelt ro og orden:

- Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing:

- Oppussing kan bare foregå mellom kl. 08.00 til kl. 17.00 på hverdager, men er ikke på lørdager, søndager eller helligdager.
- Særlig støyfrembringende betongarbeid (pigging, boring, og saging i betong) kan bare foregå fra mandag til torsdag, kl. 9.30 til kl. 17.00, og er ikke tillatt på fredager, lørdager, søndager eller helligdager.
- Det er eiers ansvar å holde fellesarealet rent ved oppussing.
- Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i A- og B-oppgangene varsles i god tid før arbeidene settes i gang, med angivelse av arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.
- Eventuelle håndverkere skal gjøres kjent med reglene for oppussing og godta disse som bindende for seg.

3. Fremleie/ utleie

Ved utleie skal det sendes en skriftlig melding til styret med kontaktopplysninger til leietager samt forventet utleietid. Eier av seksjonen er ansvarlig for å sette vedkommende inn i husordensreglene. Eier har ansvar for å videreformidle informasjon til leietager. Henvendelser eller spørsmål til styret skal komme via seksjonseier, ikke fra leietager.

4. Låsing av dører

Ytterdører og dører til kjeller og loft skal alltid være låst. Brann dører i kjeller og på loft skal alltid lukkes etter bruk. Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende.

5. Fellesområder inne

Aldri forlat kjeller eller loft uten å påse at lys er slukket. Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke



tillatt i oppgang, kjeller eller på loft. Trapp, kjeller og lofts arealer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, planter, sko, sykler og annet. Det er ikke tillatt med oppbevaring av private eiendeler eller avfall i trappeopp ganger eller andre fellesområder i kjeller eller på loft. Feilplasserte gjenstander fjernes uten forvarsel, for eiers regning. Private eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Sykler som er i bruk kan settes i sykkelrom merket med navn og eiertelefonnummer. Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige eller illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Ved oppussing, flytting og lignende er eier ansvarlig for at oppganger og heis holdes rene daglig.

6. Balkong og lufting

Balkong eller vinduer skal ikke brukes til banking eller lufting av tepper, sengeklær eller annet. Ved tørking av klær på balkongen må vask henge under balkongens overkant slik at det ikke er- til sjenanse for gårdens utside. Eventuelle markiser, belysning og annen skjerming/ blending- skal være lik for hele gården og må godkjennes av styret før montering. Blomsterkasser og beplantning er tillatt og skal utføres på en harmonisk og ensartet måte. Styret kan pålegge beboere å fjerne utstyr som er til sjenanse for gården. Åpen ild eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling ved bruk av elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig av styret.

Det tillates diskrete lys-pynt til jul, dog ikke blinkene eller fargede lys.

Eier sørger for at balkongen innvendig holdes i god stand for å unngå skader. Beboer plikter å holde avløp på balkongen åpne.

7. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og 08.00-17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er vaskeriet stengt og skal ikke benyttes. Av hensyn til naboer er det ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse tidspunktene. Tidspunkt i vaskeriet bookes ved bruk av reservasjonstavlen. Ønsker du nøkkel til reservasjonstavlen ta kontakt med styret. Etter vask skal maskinene tørkes over, og løfilter i tørketrommelen må tømmes. Mer utfyllende informasjon finner du i vaskeriet.

Skader i vaskeriet meldes umiddelbart til styret.

8. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Begrenset til maks 2 husdyr per seksjon. Styret kan forlange husdyr fjernet dersom de er til sjenanse for eller fremstår aggressive ovenfor beboere.

For å unngå rotter i gården eller utenfor skal det ikke legges ut mat.

9. Fyring

Seksjonseier har ansvar for at radiatorer holdes i stand. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre frysninger av vann og avløpsledninger. Grunnet fare at røyk kan slå inn hos naboer er det ikke lov å fyre i peisen.



10. Fellesområde ute

Alle beboere bidrar til at det holdes pent ute, spesielt rundt søppelkassenes søppelhuset. Den lille søppelkassen som ikke står Kontainerne i søppelhusene skal ikke fylles mer enn at løkket kan lukkes helt til randen på kontainerne. Dette grunnet fugler og rotterskadedyr som vi ikke ønsker på området. Oppbevaring av materialer og avfall i fellesområdene ute i forbindelse med oppussing, flytting eller lignende må avtales med styret og er begrenset til to uker. Styret kan fjerne for eiers regning. Sykler settes inn i privat bod, eller henges i sykkelstativ.

11. Avfall

Søppel/ avfall skal kastes/sorteres etter gjelder regler gitt av Renovasjonsetaten i Oslo. Se renovasjonsetaten for nærmere informasjon. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander ved siden av søppel/papirhuset.

12. Parkeringsbestemmelser

Det tilbys en te elektronisk parkeringskontobøvis per seksjon (Beboer og gjesteparkering kørt).

Det er ikke tillatt å leie ut disse.

Parkeringsbøvisene kan unntaksvis lånes ut til andre beboere for korte perioder. Parkering kan kun skje på gårdens oppmerkede plasser. Våre plasser er merket med grønne skilt med påskriften B.A 125. Feilparkering kan føre til bot/borttauing på eiers regning. -Det er ikke tillatt å hensette biler som ikke er i kjørbær stand. Det er heller ikke tillatt med biler som tar mer enn en p-plass, f.eks. henger, bobil etc.

Dersom du har besøk av håndverker eller lignende kan disse benytte seg av ditt registreres på gjesteparkeringskort merket G (gjest).

Styret kan inndra parkeringsbøvis ved mislighold som for eksempel fremleie, ulovlig utlån, kopiering av kort eller annet. Kortene Parkering bil blir da bli inndratt i 12 md. 24 md ved gjentatte brudd.

13. Beboerportal Vibbo

Meldinger og informasjon fra styret gis til beboerne på sameiets beboerportal Vibbo. Seksjonseier må selv sørge for at kontaktinformasjon til enhver tid er korrekt.

~~13~~ 14. Andre viktige forhold

Alle beboere må kjenne til hvor stoppekranene er og hvordan de stenges, både i seksjonen og kjeller. Dette for å kunne begrense evt. vannskader. Vannlekkasjer er i hovedsak eiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen, må dekkes av beboer som forårsaket lekkasjen. Hver seksjonseier har også ansvar for vedlikehold av utstyr inne i dsin egen seksjon. Når det gjelder felles rør er de horisontale seksjonseiers ansvar og de vertikale som går gjennom etasjene, sameies ansvar. Skader skal meldes styre slik at forsikrings selskapet kan varsles eller iht. instruks fra styret. Alle beboere er forpliktet til å ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Byggemessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner i leiligheten er



ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og sende søknad til Plan og Bygningsetaten.

1415. Eventuelle synspunkter

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig til styrets e-post adresse eller via meldingsløsningen på beboerportalen. Meldinger og skriv fra styret til beboere skal gjeldes og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Oslo, Mai 2024
Styret Bygdø Alle 125



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 5068 Selskapsnavn: Sameiet Bygdø Allé 125

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.