



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 684 911
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7
Forretningsadresse: Bygdøy allé 7A
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 08.05.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933684911

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500 355	
Sum inntekter		500 355	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		532 815	
Sum kostnader		532 815	0
Driftsresultat		-32 460	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		606	
Sum finansinntekter		606	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		606	0
Resultat før skattekostnad		-31 854	0
Årsresultat		-31 854	0
Totalresultat		-31 854	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 854	
Sum overføringer og disponeringer		-31 854	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 390	
Andre fordringer		64 464	
Sum fordringer		68 854	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325	
Sum omløpsmidler		73 180	0
SUM EIENDELER		73 180	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-31 854	
Sum opptjent egenkapital		-31 854	
Sum egenkapital		-31 854	0
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		23 333	
Annen kortsiktig gjeld		81 701	
Sum kortsiktig gjeld		105 034	0
Sum gjeld		105 034	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 180	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513641

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 684 911
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7
Forretningsadresse: Bygdøy allé 7A
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 08.05.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 933 684 911
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		500 355	
Sum inntekter		500 355	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		532 815	
Sum kostnader		532 815	0
Driftsresultat		-32 460	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		606	
Sum finansinntekter		606	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		606	0
Resultat før skattekostnad		-31 854	0
Årsresultat		-31 854	0
Totalresultat		-31 854	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 854	
Sum overføringer og disponeringer		-31 854	



Organisasjonsnr: 933 684 911
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 390	
Andre fordringer		64 464	
Sum fordringer		68 854	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325	
Sum omløpsmidler		73 180	0
SUM EIENDELER		73 180	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-31 854	
Sum opptjent egenkapital		-31 854	



Sum egenkapital	-31 854	0
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	23 333	
Annen kortsiktig gjeld	81 701	
Sum kortsiktig gjeld	105 034	0
Sum gjeld	105 034	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 180	0



Organisasjonsnr: 933 684 911
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

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

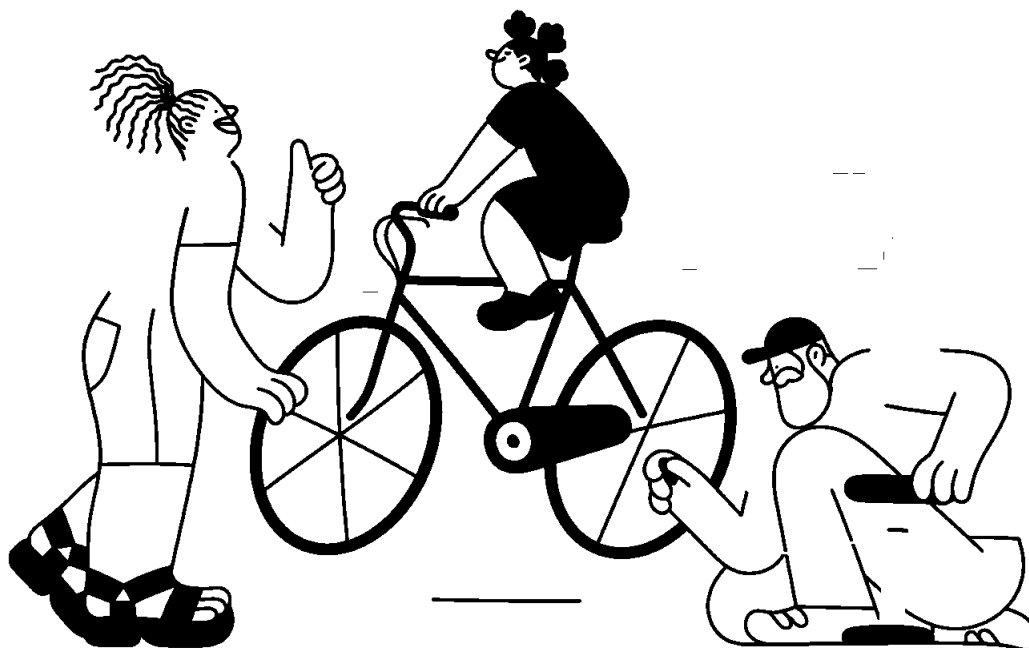
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4116
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Meteva Eiendom, Oscars gate 42 b.

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 møteinnkallingen
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Styrets årsberetning
6. Årsregnskap og budsjett
7. Vedtekter for Sameiet Bygdøy alle 7
8. Husordensregler fore Sameiet Bygdøy alle 7
9. Fastsettelse av honorarer
10. Saker som har blitt meldt inn
11. Dugnad
12. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Inger Melbye er valgt.

Sak 2

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 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 Camille Berger foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

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 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gjennomgår årsberetningen.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning.pdf

Sak 6

Årsregnskap og budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak

Årsregnskap og budsjett godkjennes.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 4116 Sameiet Bygdøy Allè 7.pdf



Sak 7

Vedtekter for Sameiet Bygdøy alle 7

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets forslag til vedtekter gjennomgås

Styrets innstilling

Vedtektene godkjennes

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner Vedtektene for Sameiet Bygdøy alle 7.

Vedlegg

4. Styrets utkast til vedtekter.pdf

Sak 8

Husordensregler fore Sameiet Bygdøy alle 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til husordensregler drøftes.

Styrets innstilling

Styrets forslag til husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til husordensregler

Vedlegg

5. Styrets utkast til husordensregler.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 40 000,-

Sak 10

Saker som har blitt meldt inn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To av sameierne ønsker å ta opp uro og spilling av høy musikk på sene kvelder og nattertid. I tillegg ønsker den ene også å ta opp at søppel og kassert utstyr hensettes i fellesområdene.

Styrets innstilling

Dersom behandlingen av disse forholdene under sak 8 ikke dekker forslagstillernes ønsker, bes de formulere et forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Ønskene er ivaretatt i de vedtatte Husordensreglene.

Sak 11

Dugnad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felles opprydding av bakgård/felles områder i sameiet.

Forslag til vedtak

Felles opprydding av bakgård/felles områder i sameiet. Styret sørger for oppslag på Vibbo.

Sak 12

Valg av styre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En styreleder velges særskilt og inntil fire styremedlemmer velges.

Forslag til vedtak

En styreleder velges særskilt og inntil fire styremedlemmer velges.





SAMEIET BYGDØY ALLE 7. STYRETS ÅRSBERETNING

Innledning

Sameiet Bygdøy alle 7 ble opprettet 8. mai 2024 ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune. Registrering i Brønnøysundregistrene ble foretatt 29. oktober med organisasjonsnummer 933684911. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte med godt fremmøte 23. oktober. Eneste sak var valg av styre i sameiet.

Disse ble valgt:

Styreleder: Jan Berg
Styremedlem: Camille Berger
Styremedlem: Marte Garberg
Styremedlem: Inger Melbye

Samtlige ble valgt fram til neste ordinære årsmøte. Styret hadde knapt kommet i gang med arbeidet da det ble klart at Jan Berg ønsket å trekke seg på grunn av jobbskifte. Nytt ekstraordinært årsmøte ble avholdt, denne gang heldigitalt fra 9. til 12. desember. Det var kun én kandidat til styrevervet. Ida Blich ble valgt med funksjonstid fram til neste ordinære årsmøte. Det har vært mye å sette seg inn i for de nye styremedlemmene, og både Jan Bergs og Ida Blichs kompetanse har vært til stor hjelp for styret.

Styrets arbeid

En del saker har styret løst ved kommunikasjon gjennom e-post. I tillegg er det avholdt i alt fem styremøter: 19. november, 2. desember og 18. desember i 2024 og 12. februar samt 29. april i 2025.

En av det nye styrets viktigste oppgaver var å justere det foreløpige regnskapet og budsjettet som var satt opp av utbygger sammen med OBOS. Som et resultat av dette arbeidet ble det klart at beregningen av felleskostnadene var altfor lave. Det ble derfor kunngjort for sameierne at disse ville økes betydelig fra 1. februar 2025.

Men fortsatt er økonomien i sameiet ganske anstrengt, noe som innebærer at større investeringer som ikke er absolutt nødvendige, må utsettes. Dette gjelder bl. a. engasjering av vaktmester og ny belysning i bakgården samt utbedringen av lyset i 2. etasje, hovedoppgangen.

Som allerede nevnt har det vært mye å sette seg inn i for det nye styret. Bygget ble totalrenovert i 2019, og utbygger har inngått en rekke serviceavtaler med diverse firmaer som sameiet har overtatt. Det er viktig for styret å følge opp disse, og evt. reforhandle avtalene dersom man finner det formålstjenlig.

Styret har med undring konstatert at nummereringen på leilighetene og bokstavmarkeringen på de enkelte oppgangene i offisielle dokumenter ikke stemmer med forholdene i bygget. Kartverket har registrert hovedoppgangen med bokstav C og dørene til sidebygningene med D og E. Her er det snakk om at «Kartet ikke følger terrenget», noe styret ønsker å gjøre noe med. Postkassene er merket med leilighetsnumre og bokstavene A-B-C. Disse numrene gjelder også ringeklokka ute.



Vår avtale med OBOS som forretningsfører innebærer at vi har tilbud om bruk av Vibbo. Dette er beboerportalen som gjør det enkelt å kommunisere med alle som tilhører boligselskapet; eiere, beboere og styret. Styret vil sterkt anbefale at alle tar i bruk Vibbo for lettere kontakt både med hverandre og med styret. I tillegg til denne plattformen, har OBOS tilbud om en egen innretning bare for styret. Her kan styret betjene sin felles e-post: bygdoyalle7@styrerommet.no, ha tilgang til inngåtte avtaler med eksterne firmaer og andre viktige dokumenter. Samtidig som dette er et verktøy for effektivisering av styrets arbeid, krever det også en del innsats for å kunne nyttiggjøre seg innretningen.

Noen av styreoppgavene er fordelt mellom styremedlemmene. Således har styreleder og ett styremedlem ansvar for fakturagodkjenning før OBOS effektuerer utbetaling, en av oss har ansvar for HMS rutinene. Ansvar for behandling av e-posthenvendelser går på rundgang. Ellers tas oppgavene alt etter hvem som har tilgjengelig tid og kompetanse når problemet oppstår. Eksempel på oppgaver som plutselig dukker opp og som krever rask løsning, er hærverk på ringetablået i høst. Et annet tilfelle er da ytterdøra til BA ikke lot seg åpne innenfra og låsespesialist måtte tilkalles.

Fra tid til annen opplever vi mye søppel og tilgrising ved søppelkontainerne i bakgården. Vi har prøvd å gjøre beboerne oppmerksomme på dette ved diverse oppslag, så her er det viktig at alle gode krefter samarbeider og evt. sier fra til de som ikke har fått med seg gjeldende regler for avfallshåndtering. Støy nattetid fra enkelte beboere har også vært et problem. Her har vi måttet gi direkte beskjed til den det gjelder. Vi har nå laget utkast til vedtekter og husordensregler som skal drøftes og vedtas på pågående årsmøte. Det er viktig at alle respekterer gjeldende regler, slik at vi kan ha et trygt og godt bomiljø.

Planer framover

Når takrehabiliteringen snart er avsluttet, er det mulig å få gjort bakgården mer trivelig. Styret planlegger å få til en dugnad før sommerferien; forslag til hva som kan gjøres tar vi opp i egen sak på årsmøtet.

Avslutningsvis vil vi presisere viktigheten av at alle beboerne melder fra til styret om forhold som ikke er bra. Det er ikke alt styret kan fange opp, og jo flere som engasjerer seg, desto bedre er det.



SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7
ORG.NR. 933 684 911, KUNDENR. 4116

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 08.05.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	431 865	0	1 316 160
Andre inntekter	3	68 490	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		500 355	0	1 316 160
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-5 000
Styrehonorar		0	0	-40 000
Revisjonshonorar	4	-11 071	0	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-25 594	0	-35 000
Konsulenthonorar	5	-4 500	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-170 717	0	-60 000
Forsikringer		-64 465	0	-135 000
Kommunale avgifter	7	-82 037	0	-335 700
Energi/fyring	8	-114 496	0	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 675	0	-20 000
Andre driftskostnader	9	-56 261	0	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-532 815	0	-1 198 200
DRIFTSRESULTAT		-32 460	0	117 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	606	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		606	0	0
ÅRSRESULTAT		-31 854	0	117 960
Overføringer:				
Udekket tap		-31 854		



**SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7
ORG.NR. 933 684 911, KUNDENR. 4116**

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 390
Forskuddsbetalte kostnader		64 465
Driftskonto OBOS-banken		4 325
SUM OMLØPSMIDLER		73 180
<hr/>		
SUM EIENDELER		73 180
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	11	-31 854
SUM EGENKAPITAL		-31 854
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 813
Leverandørgjeld		23 333
Annen kortsiktig gjeld	12	50 888
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 034
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 180
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Sameiet Bygdøy Allé 7

Ida Christine Blich/s/

Inger Elisabeth Melbye/s/

Marte Garberg/s/

Camille Helene Hemme Berger/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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	431 865
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	431 865

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	68 490
SUM ANDRE INNETEKTER	68 490

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 071.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-4 500

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 253
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-150 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 717

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 561
Vann- og avløpsavgift	-42 199
Feieavgift	-476
Renovasjonsavgift	-32 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-82 037

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 802
Fjernvarme	-78 694
SUM ENERGI / FYRING	-114 496

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-42 544
Andre fremmede tjenester	-12 359
Andre kontorkostnader	-50
Bank- og kortgebyr	-1 308
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 261

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	606
SUM FINANSINNTEKTER	606

NOTE: 11**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.

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-46 433
For mye fakturert felleskostnader	-4 455
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 888

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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: 0Y2HC-WHC3U-XCFAO-7HYLW-HYZIE-80GVG



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 18:34:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0Y2HC-WHC3U-XCFAO-7HYLW-HYZTE-8OGVG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på [4116-Safareit-Bygdøy Allè 7.pdf](https://www.4116-Safareit-Bygdøy>Allè-7.pdf) valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 28



VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

Org.nr. 933684911

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Allé 7.

Sameiet er opprettet 8. mai 2024 ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 26 eierseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 18 i Oslo kommune. Seksjonene 2 – 25 er seksjonert til boligformål mens seksjonene 1 og 26 er seksjonert til næringsformål. Forretningsførsel ivaretas av OBOS.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.



Næringsseksjonen består av ulike næringsvirksomheter. Disse har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dersom det er krav om godkjenning fra kommunale myndigheter, må næringsseksjonen selv sørge for dette. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontakinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG FELLESAREAL

Sameiets bakgård er seksjonert som fellesareal for sameiet. Bruken av bakgården skal ikke være til hinder eller sjenanse for andre seksjonseiere.

Alle boligseksjoner i sameiet har midlertidig eksklusiv bruksrett til 1 stk bod i sameiets kjeller.

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i bakgården. Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Alle installasjoner og innretninger på fellesarealene skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.



5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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.

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, 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. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.



6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningen etter vedtak på årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Autorisert rørlegger og elektriker må brukes der dette er pålagt. Renovering av kjøkken og bad skal varsles Styret og dokumentasjon for gjennomført arbeid leveres.

Næringsseksjonen har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht offentligrettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonen er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

7 HUSORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

Sammen med vedtektene er husordensreglene gjeldende for sameierne og andre som gis tilgang til eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil fire styremedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

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.

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.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.



Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

Årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Honorar til styret
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen

Saksdokumentene skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker



Årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

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.

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

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.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- 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



- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret engasjerer forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.



Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming inngår i felleskostnadene. Disse utgiftene belastes den enkelte i henhold til eierbrøken.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold



gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle husordensregler og vedtak i årsmøte.

Disse vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte 27. mai 2025. Der hvor ikke annet følger av vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

Disse husordensregler har til hensikt å bidra til gode rutiner som vil bedre trivsel og redusere slitasje på bygning og fellesarealer til sameiet. Andre bestemmelser som gjelder sameiet Bygdøy Allé 7, er nedfelt i særskilte vedtekter.

Vedtatt ved årsmøtet 27.05.2025.

1. Inngangsdører, dør til portrom og andre dører i fellesarealer skal alltid holdes låst.
2. Vis hensyn overfor naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. Musikkantlegg og fjernsyn skal brukes med omtanke og kan kreves avslått mellom klokken 23.00 og 07.00 hvis det går utover nattesøvnen til andre beboere. Varsel bes gitt i god tid ved arrangementer som kan bli sjenerende for omgivelsene. Et nabovarsel fritar likevel ikke beboeren for å vise hensyn. Musikk- og sangundervisning tillates ikke.
3. Ved oppussing eller arbeid som medfører støy skal beboer informere både styret, samt øvrige beboere ved oppslag på Vibbo. Slikt arbeid skal skje innenfor tidsrommet mandag-fredag 07:00-18:00, lørdager innenfor 10:00-16:00.
4. All varsling til styret skal skje elektronisk, enten via e-post til bygdoyalle7@styrerrommet.no eller Vibbo.
5. Alle beboere og leietakere plikter å følge kommunens retningslinjer for avfallshåndtering. Alt av papp og papir skal flatpakkes, slik at det blir plass til mest mulig i avfallsbeholderne. Det skal holdes ryddig og pent rundt avfallsområdene for å unngå forekomst av skadedyr og vond lukt. Avfall skal ikke kastes eller settes på utsiden av containere. Er beholderne fulle må avfallet plasseres i egen bod/leilighet til tømmedag. Bruk kun avfallsposer som passer i avfallsbeholderne. Store eller feil poser kan føre til blokkering, og hindre tømning.
6. Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander i fellesarealer/bakgård, med unntak av privateide sykler parkert i sykkelstativ. Gjenstander og elektroniske apparater som skal avhendes må man selv transportere til kommunens gjenbruksstasjoner.
7. Det er ikke lov å røyke innendørs i sameiets fellesarealer. Røyking utendørs skal ikke være til sjenanse for seksjonseierne.
8. Hold sluk på balkonger og terrasser rene for å unngå fortetning og risiko for lekkasjer. Dette er beboers ansvar. Skader som oppstår på grunn av tette sluk blir utbedret på seksjonseiers regning.
9. Alle beboere har ansvar for jevnlig vask og rutinemessig vedlikehold av terrasse- og balkonggulv. Bruk kun egnet rengjøringsmiddel.



10. Alle beboere skal benytte seg av samme skiltleverandør for skilt til postkasser. Rutine for skiltbestilling fastsettes av styret, og informasjon om bestillingsrutiner kunngjøres på Vibbo. Annen merking tillates ikke.
11. Alle seksjonseiere skal sørge for at styret i sameiet har oppdaterte epostadresser og telefonnummer til seksjonseiere og leietakere, slik at styret har mulighet til å komme i kontakt med beboere ved behov, men spesielt med tanke på nødssituasjoner.
12. Sameiets styre skal kunne få adgang til seksjoner i forbindelse med befaringer av fellesutstyr som er ført gjennom seksjonene ved varslings i rimelig tid. Hvis en leilighet står ubebodd, for eksempel ved eiers bortreise, har styret rett til å åpne seg adgang til leiligheten i alle tilfeller hvor det antas nødvendig for å forebygge eller redusere skade på eiendommen, for eksempel ved røykutvikling eller lekkasjer.
13. Husdyr tillates så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Eier plikter å holde husdyret under kontroll og rydde opp etter det. Lufting skal foregå utenfor eiendommen. Sameiet kan nekte husdyrhold i de tilfeller hvor husdyrholdet er sjenerende for øvrige beboere, for eksempel støy og lukt.
14. Kostnader for reparasjon av skader i fellesarealer eller bygningskropp for eksempel i trapper og heiser, ved flytting eller annen bruk, skal dekkes av seksjonseier som har forårsaket skade. Dersom en leietaker eller en entreprenør har forårsaket skaden, har sameiet rett til å kreve kostnadsdekning fra seksjonseier som har engasjert entreprenøren eller som leier ut sin seksjon.
15. Styret har ansvar for kontrakter som sikrer rutiner for renhold av trapperom og fellesarealer.
16. Brudd på vedtekter og husordensregler kan medføre at sameieren blir pålagt å flytte og selge seksjonen, jfr. Pkt. 14 i vedtektene.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 4116 Selskapsnavn: SAMEIET BYGDØY ALLÉ 7

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.