



Årsmøte 2022

Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1179>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av Møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Personsikkerhet - høyde på balkongrekkverk
8. Kameraovervåking i våre oppganger

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Sak 1

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 2

Valg av Møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble styreleder Hans Haagaas foreslått

Forslag til vedtak

Hans Haagaas ble valgt

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Ola Valen-Sendstad] og [Dag Henning Edvardsen] er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 312 556,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1179 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [150000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [150000]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Haagaas

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Amble

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Dag Henning Edvardsen

Valg av 3 valgkomite' Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite':

- Emelie Karin Knaving
 - Ola Valen-Sendstad
 - Turid Bongard Haagaas
-

Sak 7

Personikkerhet - høyde på balkongrekkverk

Forslag fremmet av:

Tadija Teofanovic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som kjent, høyde på dagens balkongrekkverk er under gjeldende standard for rekkverks høyde. Dette er direkte relaterte til personsikkerhet. Gjeldende krav sier at rekkverk høyde der høydeforskjell er mer enn 10,0 m over terreng, skal være minst 1,2 m høye.- Minste krav for rekkverk høyde på balkong er 1,0 m, hvor høydeforskjell er under 10m over terreng. Dvs bl.a. at dagens rekkverk høyde i 4. og 5. etg er mer enn 30cm lavere ift gjeldende krav.

I tillegg til det, er rekkverk høyden ved terskel til balkongdør ca 70 cm. Dette er ekstremt lavt. En ekstra utfordring på en av ende balkongrekke: kort side av balkongrekkverk har en slaks betongkonsoll som en konstruktiv del av rekkverk, som er veldig farlig mtp barnesikring.

Styrets innstilling

Tadija Teofanovic kjøpte leilighet i vårt sameie vel vitende om at gården er fra 1937, at leiligheten var i 5 etg og rekkverkets høyde. Gårdene har en anerkjent arkitektur og mange som bor her har kjøpt leilighet på grunn av dette. Om han hadde studert dette nærmere hadde han registrert at gården var på kommunenes gule lister og at dette var oppe til diskusjon ved vår rehabilitering i 2018 hvor høyde på rekkverk også var oppe til diskusjon. Det han ber om er at sameiet skal ta denne diskusjonen en gang til og pålegge sameiet en ny runde med store kostnader. Han ber om en fasadeendringer som kommunen ikke vil vurderer før sameiet har hatt dette oppe til votering. Styret vil derfor anbefale å stemme nei til dette forslaget som både forandrer vår fasade og vil påføre oss ekstra kostnader.

Forslag til vedtak

Heving av høyde på rekkverk = minimerer risiko for person-/barnesikring. Dette kan gjennomføres i et bygge/rehab. prosjekt.

Sak 8

Kameraovervåking i våre oppganger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved etablering av ny porttelefon sjekket vi opp reglene for kameraovervåking. I den forbindelse oppdaget vi at noen hadde montert en ringeknapp med kameraovervåking utenfor sin leilighet. Ifølge Datatilsynet skal all form for kameraovervåking i borettslag og andre boligselskap, være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.

Styrets innstilling

Styrets endte opp med en porttelefon som ikke hadde kameraovervåking. Vi følte at så lenge alle har et kikkhull i døren og en porttelefon med mulighet for å snakke med personene som ringer på, at dette er tilstrekkelig. Vi mener at kameraovervåking og spesielt rett utenfor den enkeltes inngang, er en unødvendig belastning for naboer. Vi vil derfor anbefale at det stemmes for at kameraovervåking IKKE tillates i våre oppganger.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking tillates IKKE i vårt sameie.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Haagaas (på valg)	Bygdøy Alle 117 A
Styremedlem	Lars Amble (på valg)	Bygdøy Alle 115 A
Styremedlem	Aksel Marconini Cappelen (på valg)	Bygdøy Alle 115A
Styremedlem	Thor Kråkenes	Bygdøy Alle 115 B
Styremedlem	Nicholas Roberts	Bygdøy Alle 115 B

Valgkomiteen

Dag Henning Edvardsen (på valg)	Bygdøy Alle 117 A
Turid Bongard Haagaas (på valg)	Karibakken 10 A
Ola Valen-Sendstad (på valg)	Herremyrvegen 49

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981400038, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygdøy Alle 115
Bygdøy Alle 117

Gårds- og bruksnummer:
212 89

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

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO Oslo.

Styrets arbeid

Styremøter i 2021

I løpet av 2021 ble det avholdt 6 styremøter. Pga av pandemien har mindre viktige saker blitt behandlet via epost. De fleste møtene har blitt holdt digitalt. Styret har i året som har gått hatt et velfungerende samarbeid. Alle vedtak er fattet med enstemmighet blant styremedlemmene.

Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med sameiere. Informasjon fra styret til alle sameiere og beboere skjer gjennom e-post, informasjonsskriv og egne sammenkomster. Siste driftsår er det gått ut 4 informasjonsskriv samt e-poster og sakspapirer til innkalte årsmøter.

Pga pandemien er det gjennomført færre sammenkomster. Dugnadene ble begrenset i 2021. Juletujaen ble tent ekstra tidlig i desember 2021. Det ble servert kaffe, kaker og noe godt å drikke.

Kort oversikt over de viktigste sakene som det sittende styret har behandlet i perioden

Løpende vedlikehold

- Løpende tiltak knyttet til vedlikehold og drift av bygningsmassen og lignende hasteoppgaver av forskjellig karakter
- Arbeid i forbindelse med strømbrydd
- Etterarbeid og kontroll med bergvarmeanlegget
- Forberedelse vedr kartlegging av hulrom under kjellergulv grunnet utvasking av terrenget. Forberedelser til utbedringsarbeider **og gjennomført utbedring**. Arbeider fortsetter i 2022.
- Sjenerende dryppelyder i vegg nr. 117b. Montert pipehatter på pipeløp i 117B.
- Oppfølging av fasaderehabilitering

Ny porttelefon

- Porttelefonen sluttet å fungere i 115B. Tilbud på ny porttelefon ble innhentet og alle oppganger fikk ny porttelefon høsten 2021.

Vaskeriene

- Leasingen av betalingssystemet avsluttes i 2022. Styret vil vurdere veien videre.
-

Ladeanlegg for biler

- Infrastruktur for elbillading ble etablert i 2020. Noen startproblemer.

Nye sameiere

- Oppfølging av nye medeiere
- Tilsyn med oppussingsarbeider i ulike leiligheter
- Bearbeiding av søkerutiner ved oppussing og ombygging

Langsiktig drift

- Forarbeid for revidert plan for systematisk vedlikehold av eiendom

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 003 828.

Dette er omtrent som forventet og i henhold til budsjett

Andre inntekter, kr 11 196,-, består i hovedsak av automatpenger vaskeri. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 464 037.

Dette er ca. kr 250 000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold, enn hva som var avsatt i budsjettet.

Kostnader energi/fyring har vært kr 383 229,- over budsjett

Resultat

Årets resultat på kr 312 556,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 726 294,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 508 000 til normal drift, betaling av infrastruktur elbillading og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Spesielt utfordrende er det å planlegge budsjett i 2022. Vi hadde budsjettet med noe lavere energikostnader i 2022 enn forbruket for hele 2021. Budsjettet ble laget høsten 2021 og utviklingen desember 2021 og frem til idag viser at strømprisen stiger kraftig. Mye kan tyde på at kostnaden overstiger vårt budsjett til tross for kompensasjon fra myndighetene. Styret vil følge med prisutviklingen på strøm gjennom året og iverksette tiltak om nødvendig.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bygdøy Alle 115/117.

Lån

Sameiet Bygdøy Alle 115/117 har lån i OBOS-banken AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 2022.

-Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022. Når dette skrives vet vi at felleskostnadene allerede er øket ytterligere for kompensasjon for sterkt økende strømpriser.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bygdøy Alle 115/117.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BYGDØY ALLE 115/117
ORG.NR. 981 400 038, KUNDENR. 1179

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 970 068	2 873 969	2 977 000	3 057 000
Elbil lading		22 564	0	0	0
Andre inntekter	3	11 196	19 341	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 003 828	2 893 310	2 997 000	3 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 579	-6 995	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 090	-90 645	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-23 238	-174 298	-92 000	-42 000
Kontingenter		-2 050	-2 050	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-311 384	-533 666	-862 000	-508 000
Forsikringer		-193 455	-181 845	-187 500	-201 000
Kommunale avgifter	9	-406 176	-403 080	-407 500	-415 500
Energi/fyring		-863 229	-442 487	-500 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 719	-162 724	-170 000	-187 000
Andre driftskostnader	10	-216 967	-220 118	-223 000	-229 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 464 037	-2 383 058	-2 714 000	-2 510 000
DRIFTSRESULTAT		539 792	510 252	283 000	567 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 547	6 940	0	0
Finanskostnader	12	-228 782	-270 846	-230 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-227 236	-263 906	-230 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		312 556	246 346	53 000	352 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		312 556	246 346		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 121	2 258
Forskuddsbetalte kostnader		51 783	238 331
Driftskonto OBOS-banken		205 450	34 423
Sparekonto OBOS-banken		202 095	251 883
Sparekonto OBOS-banken II		557 258	436 236
SUM OMLØPSMIDLER		1 053 707	963 130
SUM EIENDELER		1 053 707	963 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 780 015	-7 092 571
SUM EGENKAPITAL		-6 780 015	-7 092 571
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 506 309	7 768 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 506 309	7 768 039
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 630	6 301
Leverandørgjeld		62 205	280 088
Påløpte renter		1 296	1 273
Annen kortsiktig gjeld	15	250 282	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		327 413	287 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 053 707	963 130
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022

Styret i Sameiet Bygdøy Alle 115/117

Hans Haagaas /s/

Lars Amble /s/

Aksel Marconini Cappelen /s/

Thor Kråkenes /s/

Nicholas Roberts /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 676 528
Parkering	155 000
Vedlikeholds-fond	144 000
Vaskeri	6 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 982 068

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 970 068

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	1 500
Automatpenger	9 090
Parkeringskilt	500
Husleie korrigeringer	106
SUM ANDRE INNETEKTER	11 196

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150
------------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 450
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 538
--	--------

Grindaker, AS Bygganalyse	-9 250
---------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-23 238
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 066
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-15 115
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 855
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-38 806
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-11 293
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 715
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-30 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-534
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 384
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-235 447
-----------------------	----------

Feieavgift	-8 550
------------	--------

Renovasjonsavgift	-162 179
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 176
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 908
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 701
Driftsmateriell	-259
Vaktmestertjenester	-130 051
Renhold ved firmaer	-69 409
Trykksaker	-1 286
Porto	-796
Bankgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-628
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 967

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 234
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	313
SUM FINANSINNEKTER	1 547

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-228 782
SUM FINANSKOSTNADER	-228 782

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017

-8 500 000

Nedbetalt tidligere

731 961

Nedbetalt i år

261 730

-7 506 309

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 506 309

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-250 282

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-250 282

Annen informasjon om sameiet

Styret; medlemmer - og oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.), men med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon.

Styret kontaktes enten via epost: bygdoyalle115og117@styrommet.net eller brev/lapp i postkassen til en av styrets medlemmer. Ved akutte problemer kontaktes styret direkte.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forretningsfører.

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Asgeir Tannum. Styret er godt fornøyd med samarbeidet med Asgeir Tannum. OBOS har kunnet bidra i positiv retning for sameiet med de samarbeidsavtaler som sameiet har kunnet benytte seg av.

Styret håper gjennom det nye året også å kunne benytte oss av flere av mulighetene som ligger i avtalen med OBOS. Både for å bedre sameiets økonomi, men også for at vi som et styre mest mulig effektivt skal kunne løse utfordringene som møter oss i vårt arbeid.

Overdragelser

Styret har registrert følgende eierskifter i 2021

S.nr.	SELGER	KJØPER	ADRESSE	OVERTAGELSE
10	Elin Lien Tofte	Vibecke Bjerke / Georg Sibbern	115A	01.03.2021
5	Peder Thrane	Anne Margrethe Lie	115A	05.03.2021
4	Dødsbo Karla	Jurga Nekrasaite / Harold Christopher Tellez	115B	01.07.2021
37	Gry Annveig Isberg	Tadija Teofanovic	117A	15.08.2021
5	Anne Margrethe Lie	Tadija Poran Banai / Behzad Khoshnewiszadeh	115A	01.11.2021
4	Jurga Nekrasaite / Harold Christopher Tellez	Thomas Finshus / Jone Selvåg	115B	27.12.2021

Pr. 31.12.2021 var det i henhold til den oversikt som foreligger, 5 fremleide seksjoner i eiendommen: S.nr: 1, 3, 7, 12 og 34.

Vaktmester

Sameiet har en avtale med selskapet Vaktmester Andersen AS. Avtalen omfatter generelle vaktmestertjenester og renhold.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565695. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Andre bygningsmessige forhold.

Oppgangene

Gulvene er av kalkstein (et mykt materiale) og krever en bestemt type rengjøringsmiddel. For å holde trappene så fine som mulig ønsket vi i 2016 å gjennomføre en skikkelig rengjøring, dette ble bestemt utsatt til etter fasaderenovering. Etter brannen i 115A ble gulvene på nytt pusset opp i tillegg til resten av oppgangen. Det er viktig at alle tørker seg godt av på føttene før de går inn i oppgangen. Det er også viktig at alle som bærer ut sin søppel er nøye med å pakke inn dette på en slik måte at det ikke drypper gjennom posen. Kalkstein er mykt og absorberer fort fuktighet noe som fort medfører stygge flekker på gulvet.

VVS

Våre gårder er fra 1935-37, og røropplegget er like gammelt. Vi har i løpet av de siste årene hatt gjentatte fortetninger av soilrørene og det er blitt funnet ting som ikke må kastes i toalettet (som f.eks. tamponger).

Vedlikehold av anlegg for overvann og avløp

I forbindelse med utredning av landskapet som stadig synker i bakgården er det avdekket store skader på rørføringene i 115 og 117. To ulike firmaer har gjennomført kamerakjøring av de horisontale rørene. Det er dokumentert, forskyvninger, store hull, sprekker og gjennomgående korrosjon/slitasje. Arbeidet er fortsatt i 2021 og vurderingene vil fortsette i 2022.

I 2018 er bunnledningene i begge bygg skiftet. Det som står igjen er de vertikale rør som riktignok er vurdert som bedre enn forventet.

Retningslinjer ved endringer i eierseksjoner.

Det er utarbeidet retningslinjer for oppussingsarbeider som er inntatt i ordensreglene og i informasjonsmappen til nye beboere. I henhold til disse retningslinjene skal sameierne sende en søknad om sine planer for oppussing til styret.

Målet med disse retningslinjer er ikke å frata den enkelte sameiers rettigheter mht. hva han/hun kan gjøre, men for å unngå at man gjør ting som kan skade felles bygningsmasse og installasjoner, samt å kunne yte en viss service til sameierne herunder gi informasjon som kan lette arbeidet og gi et bedre resultat.

Intensjonen er med andre ord ikke å motarbeide, men for at styret skal kunne gi tilbakespill så må alle sameiere søke. Styret vil be om assistanse av OBOS Prosjekt når omfanget av arbeidet tilsier dette. Det er imidlertid viktig å beskrive så detaljert som mulig hva dine planer er.

Utskifting av radiatorer.

Utskifting av radiatorer gjør at sentralvarmen må stenges ned. Dette er en ulempe for naboene og bør helst skje utenom fyringssesongen. I månedene september til og med mai må utskifting forhåndsavklares med styret.

Parkering på eiendommen

Vi har i dag 26 faste plasser. Vi oppfordrer alle sameiere til å overholde de parkeringsbestemmelsene som er omtalt i ordensreglene. Spesielt er det viktig når man får besøk å gjøre seg kjent med hvor gjestene har parkert slik at dette ikke skaper problemer for andre sameiere.

Måking/brøyting av gårdsplass.

Vaktmester Andersen har foretatt måking og strøing også denne vinteren. /Det er plassert en kasse med strøsingel ved sykkelskuret. Denne singelen benyttes av vaktmester, men kan også benyttes av sameierne i tilfellet det skulle oppstå svært glatte situasjoner utenom tidspunktene vaktmesteren har sine runder i vårt sameie.

Søppelhåndtering og spesialavfall.

Fortsatt setter enkelte fra seg søppel ved siden av miljøhusene. Styret ber innstendig om at slikt ikke skjer, og at folk som har en større mengde søppel ikke fyller vår felles avfallscontainer med dette. Renholdsverket tar ikke med søppel som står ved siden av beholderne. Alt slikt avfall kan for privathusholdninger leveres gratis på Brobekk – en kort

kjøretur unna! Spesialavfall som elektriske artikler, glass, lyspærer, batterier, oljeavfall osv. skal ikke plasseres i våre miljøhus. Denne type avfall skal den enkelte sameier deponere på plasser tilegnet for denne type avfall. De fleste deponier finnes i nærområdet.

Avfall som plasseres utenfor miljøhusene eller spesialavfall som kastes som vanlig søppel koster sameiet ekstra i form av kostnader for bortkjøring og bøter.

Den som plasserer søppel på utsiden vil bli belastet for bortkjøring.

Det er krav om kildesortering. Renholdsverket har foretatt stikkprøver hos oss. Vi har fått beskjed om å forbedre oss. Hvis ikke vil vi få bøter. Vi ber derfor alle om å følge opp den informasjon tidligere er gitt hver sameier.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Etablert ny porttelefon.	Ny hustelefon (plassert inne i leilighet) og nytt ringepanel ved inngangen. Opplaget er uten videokamera.
2020	Etablert infrastruktur for elbillading.	
2020	Kjellergulvene er utbedret og hulrommene under dem er fylt med en blanding av skum og sement.	
2019 - 2019	Skiftet bunnledninger	
2017 - 2017	Betongrehabilitering	Oslo Murmesterbedrift utfører betongrehabilitering på byggene, inklusiv ballkongene. Det vil også bli laget noen ekstra lufteventiler til noen av leilighetene.
2017 - 2017	Utskifting av viduer/balkongdører	I forbindelse med betongrehabilitering, og fordi stillaser er satt opp, får beboere tilbud om utskifting av vinduer og balkongdører. Seksjonseier må bekoste dette selv.
2015	Bytte av tur-retur avtappingskraner 115	
2015	Utbedring avløpsrør kum 115	
2015	Vedlikeholds spyling avløpsrør	
2014	Oppussing av utleieleilighet	
2013	Maling av oppganger + brannsikring	
2012	Utbedring av tak	
2012	Tilbakekjøp av 4 parkeringsplasser	
2010	Utskifting av 15 dører	
2009	Ferdigstillelse av bergvarmeprosjektet	
2009	Oppgradering av utearealene	
2009	Oppussing av utleieleiligheten	
2008	Oppussing fasade (117)	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 1179 **Selskapsnavn:** Sameiet Bygdøy Alle 115/117

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av Møteleder

Hans Haagaas ble valgt

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

[Ola Valen-Sendstad] og [Dag Henning Edvardsen] er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [150000]

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Hans Haagaas

Styremedlem (1 skal velges)

Lars Amble

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

Dag Henning Edvardsen

Valgkomite' (3 skal velges)

Emelie Karin Knaving

Ola Valen-Sendstad

Turid Bongard Haagaas

Sak 7 Personssikkerhet - høyde på balkongrekkverk

Heving av høyde på rekkverk = minimerer risiko for person-/barnesikring. Dette kan gjennomføres i et bygge/rehab. prosjekt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 8 Kameraovervåking i våre oppganger

Kameraovervåking tillates IKKE i vårt sameie.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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