



# Generalforsamling 2022

5930 Bygdøy Borettslag

## Til andelseierne i Bygdøy Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00 i borettslagets felleslokaler**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bygdøy Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Oridnær generalforsamling i Bygdøy Borettslag  
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00 i borettslagets felleslokaler**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring antall styremedlemmer/varamedlemmer
- B) Rekkverk 65 A
- C) Ladeanlegg for elbil
- D) Etablere ladeanlegg for el-bil
- E) Endring håndtering av hageavfall
- F) Utvidelse av uteplass v/hus 65

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11.04.2022  
Styret i Bygdøy Borettslag

Oddvar Viks/ Elin Nordlie/s/ Anne Kindems/ Vera Olavesen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                          |           |
|-------------|--------------------------|-----------|
| Leder       | Oddvar Vik               | 2021-2022 |
| Styremedlem | Elin Nordlie             | 2021-2022 |
| Styremedlem | Anne Kindem              | 2021-2023 |
| Styremedlem | Vera Olavesen            | 2020-2022 |
| Varamedlem  | Reidar Lyshaug (1. vara) | 2021-2023 |
| Varamedlem  | Kristin Aamlid (2. vara) | 2020-2022 |
| Varamedlem  | Lise Lerdahl (3. vara)   | 2021-2023 |

#### Valgkomiteen

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Anne Herheim      | 2021-2022 |
| Herdís Pálsdóttir | 2021-2022 |
| Lisbeth Winger    | 2021-2022 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Bygdøy Borettslag

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Bygdøy Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954319792, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Huk Aveny 59 A-H  
 Huk Aveny 61 A-F  
 Huk Aveny 63 A-J  
 Huk Aveny 65 A-H  
 Huk Aveny 67 A-H  
 Huk Aveny 69 A-F

Gårds- og bruksnummer:

2 988

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bygdøy Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PWC.

## Styrets arbeid

### Styremøter

Det har i perioden fra fjorårets generalforsamling, som ble avvirket via «skjemaavstemming» i perioden fra 27.05. til 01.06.2021, avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 26. august og frem til dags dato vært avholdt 13 styremøter.

### Arbeidsfordeling i styret

Styrets oppgaver er fordelt mellom styremedlemmene og det er laget et årshjul som et tiltak for å få best mulig «flyt» i styrets arbeid. Styrets medlemmer har følgende roller/hovedoppgaver:

|           |   |
|-----------|---|
| Leder     | Møter/saksforberedelse, økonomi, forsikring, oversikter/registre, forkjøpsrett mv.            |
| Nestleder | Vedlikehold bygningsmasse, uteareal og felles inneareal, innkjøpsavtaler, Facebook, Vibbo mv. |
| Sekretær  | Referater, dugnader, utleie gjesterom, carport, søknader, oppfølging regler mv.               |
| HMS       | Forebygging brann og øvrig HMS  |

### Kommunikasjon/informasjon

Styret ønsker planmessig å gjennomføre to beboermøter hvert år for å få tilbakemelding/innspill relatert til aktuelle saker. Vi ønsker å legge vekt på det sosiale i forbindelse med disse møtene i form av enkel servering.

Det er avholdt beboermøte 18. november 2021, samt 17. mars 2022. Det har vært tatt opp etablering av lademulighet el-bil, budsjett 2022, husleieendring 2022, hvordan vi ønsker å ha det i borettslaget mm. Det er sendt ut referat/oppsummering av beboermøtene til andelseiere/beboere.

Etter hvert styremøte sendes det ut aktuell informasjon til andelseierne.

Henvendelser fra andelseierne loggføres og følges opp fortløpende. Det er registrert 29 skriftlige henvendelse til styret fra andelseierne siden forrige generalforsamling.

Det er etablert en Facebook gruppe for beboere i Bygdøy Borettslag der en kan finne og formidle informasjon og synspunkter. Videre har OBOS utviklet en nettsideløsning – Vibbo – som borettslaget har tatt i bruk. På denne nettsiden finnes det mer «statisk» informasjon, men også en del nyheter. Styret har i større grad enn tidligere benyttet e-post i informasjonsformidlingen, men ønsker også å ivareta de som ønsker informasjonen på papir.

### Økonomi

Styret har vært opptatt av å sikre borettslaget en fortsatt god og sunn økonomisk situasjon samtidig som nødvendige vedlikeholdsoppgaver blir gjennomført. Borettslagets økonomi er stabilt god.

### Dugnad

Høstdugnaden ble gjennomført 6. november med god oppslutning fra beboerne og med et hyggelig sosialt samvær i fellesrommet etter dugnaden. Vårdugnad er planlagt til 23. april.

### Sosialt

De vanlige sosiale sammenkomstene har måtte utgå på grunn av smittevern hensyn, men det har vært gjennomført utendørs sammenkomster på 17. mai og 1. advent.

## Vedlikehold

«Vedlikeholdsnøkkelen» fra OBOS Prosjekt som ble overlevert borettslaget i juli-2017 er et viktig verktøy for å sikre planmessig og riktig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. OBOS Prosjekt har gjort en grundig gjennomgang av bygningsmassen og «Vedlikeholdsnøkkelen» dokumenterer funnene og foreslår en prissatt tiltaksplan for perioden 2017 – 2021.

Styret opplever «Vedlikeholdsnøkkelen» som et godt og nyttig verktøy i planlegging og gjennomføring av vedlikeholdet av bygningsmassen, men vil ikke følge tiltaksplanen «slavisk».

Vi fikk gjennomført rensing av ventilasjonskanaler og rensing av avløpsrør som hadde blitt utsatt på grunn av koronapandemien og smittevern hensyn, men som vi nå fant forsvarlig å gjennomføre.

I tillegg er det skiftet vi ut 2 ytterdører, 2 balkongdør og 11 vinduer. I fellesrommet er det lagt nytt gulv inkl. listing. Gjesterommet er oppgradert med nytt gulv, nymalte vegger og noen nye møbler mv.

## Større vedlikeholds- og investeringsarbeid:

2021: Oppussing av gjesterom

2021: Skifte til led belysning i carport

2021: Bom nedre vei

2021: Lagt nytt gulv i fellesrom

2021: Rensing av avløpsrør

2021: Rensing av ventilasjonskanaler

2021: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer

2020: Montering av felles vannmåler for borettslaget

2020: Varmekabler i kjellertrappene

2020: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer

2019: Oppgradering av fellesrommet

2019: Utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer

2018: Husene ble malt

## HMS

HMS-ansvarlig har etter vedtak i styret hatt følgende oppgaver:

- Brannvern: Sikre at alle røykvarslingsanlegg og brannslukningsapparat fungerer etter forskriftene.
- Generelt renhold og orden, herunder kontroll av containere for restavfall og papir. Kontakt med miljøetaten.
- Vedlikehold av utearealet. Oppfølging av snømåking, strøing, gressklipping og beskjæring av busker og trær. Bortkjøring av kompost. Belysning på fellesområdet.
- Rens av vann og avløpsrør
- Fuktvurdering av kjeller.

Styrets HMS arbeid har i perioden siden forrige generalforsamling i hovedsak dreiet seg om følgende saker:

- **Vintervedlikehold:** Det ble besluttet å kutte håndmåking av gangstiene inn til hver enkelt beboer. Borettslaget påkostet for mange år siden legging av varmekabel i gangstiene, og vurderte i fjor våres at dette skulle være tilstrekkelig for å sikre isfri adkomst for den enkelte. Det har imidlertid vært svært krevende værforhold nå i vinter, slik at området både inn til hos enkelt, samt på veien vår ikke har vært godt nok sikret i forhold til å få strødd og måkt. Det gjøres endringer på dette for vintersesongen 22/23.
- **Brannvarsling:** Alle brannslukningsapparat har fått service, samt noen ble fornyet grunnet skade/utgått. Røykvarslingsanlegget i alle hus er kontrollert og funnet i orden. I felleslokalet ble det satt opp ekstra brannvarlingspunkter.
- **Felleslokalet:** Det er lagt nytt gulv i felleslokalet, og gjesterommet er pusset opp og fornyet med møbler, lamper, sengetepper og et lite skrivebord.
- **Belysning i carport/fellesområdet:** De gamle lysstoffrørene i carport ble byttet ut med ny led belysning. Det var kun to lyspunkt som virket av åtte. Utebelysningen på området ble gjennomgått og lyspærer skiftet, og det ble installert nye lamper ved inngangen til fellesområdet. Reparasjon av skadet el-ledning i carport ble også utført.
- **Vann og avløpsrør:** Avløpsrørene i alle leilighetene ble rensert i desember 21.
- **Fuktvurdering av kjellerne:** Det ble gjennomført en fuktvurdering av kjellerne i 65 og 67 i nov 21. Detaljert rapport fra Mycoteam A/S er mottatt, og utbedring pågår.

### Gjesterommet

Gjesterommet har vært leid ut 47 døgn. (45 i 2020).

Fellesrommet har vært leid ut til 3 private arrangement (7 i 2020)

### Eierskifte

Huk Aveny 59 D ble solgt til Oddveig Hegdahl med overtakelse 09.07.2021.

Huk Aveny 61 A ble solgt til Heidi Park med overtakelse 15.10.2021.

Huk Aveny 69 B ble solgt til Joachim Haarklou med overtakelse 01.02.2022

Huk Aveny 67 D ble solgt til Kirsten Eugenie Møyner med overtakelse 01.04.2022

### Oversikt over andelseiere og overtakelsesdato

| Fornavn                 | Etternavn   | Adresse | Overtakelsesdato |
|-------------------------|-------------|---------|------------------|
| Hallie Whitlock         | Digernes    | 59 A    | 01.10.2019       |
| Tor Birger              | Nicolaissen | 59 B    | 09.01.2015       |
| Elin                    | Nordlie     | 59 C    | 24.12.2015       |
| Oddveig                 | Hegdahl     | 59 D    | 09.07.2021       |
| Wenke                   | Lunde       | 59 E    | 20.09.2010       |
| Oddvar og Unni Rognstad | Vik         | 59 F    | 31.07.2015       |
| Reidar Mikal og Gunhild | Lyshaug     | 59 G    | 01.12.2017       |
| Birgitte                | Grimstad    | 59 H    | 29.08.2000       |
| Heidi                   | Park        | 61 A    | 15.10.2021       |
| Anne                    | Efskind     | 61 B    | 15.11.2006       |
| Nina Christin           | Finstad     | 61 C    | 13.06.2013       |
| Berit Nossun            | Matheson    | 61 D    | 17.03.2014       |
| Ibe                     | Berentzen   | 61 E    | 13.10.2006       |

|                     |               |      |            |
|---------------------|---------------|------|------------|
| Inger               | Saanum        | 61 F | 15.12.2005 |
| Kåre                | Windingstad   | 63 A | 01.11.2008 |
| Stein Victor        | Svendsen      | 63 B | 31.01.2020 |
| Rigmor              | Langemyr      | 63 C | 01.06.2015 |
| Anne Karin          | Torstensen    | 63 D | 18.12.2000 |
| Anne                | Kindem        | 63 E | 21.08.2015 |
| Werner Ejnar og Liv | Henriksen     | 63 F | 31.08.2012 |
| Kirsti              | Riise-Hanssen | 63 G | 15.03.2006 |
| Wenche A Bråthen    | Jacobsen      | 63 H | 01.08.2005 |
| Anne                | Herheim       | 63 I | 25.03.2015 |
| Dorrit Von          | Horsten       | 63 J | 05.06.2003 |
| Mona                | Hartmann      | 65 A | 29.05.2020 |
| Lise                | Lerdahl       | 65 B | 18.11.2019 |
| Reidar              | Syberg        | 65 C | 01.04.1999 |
| Herdis              | Palsdottir    | 65 D | 11.12.2017 |
| John Eirik          | Laupsa        | 65 E | 30.03.2014 |
| Tor-Aage            | Frantzen      | 65 F | 14.04.2005 |
| Per                 | Wiik          | 65 G | 20.10.2006 |
| Bodil               | Storm         | 65 H | 28.06.2004 |
| Nora K. Thams       | Michelsen     | 67 A | 09.03.2017 |
| May Lise            | Michelsen     | 67 B | 10.02.2013 |
| Stein Istre         | Thoresen      | 67 C | 06.08.2012 |
| Kirsten Eugenie     | Møyner        | 67 D | 01.04.2022 |
| Vera                | Olavesen      | 67 E | 28.04.2012 |
| Eivind              | Hoffmann      | 67 F | 21.12.2001 |
| Monica              | Tennøe        | 67 G | 02.07.2007 |
| Siri Bang           | Sandbo        | 67 H | 01.01.2005 |
| Else Rosenberg      | Treimo        | 69 A | 01.03.2021 |
| Joachim             | Haarklou      | 69 B | 01.02.2022 |
| Anne Cathrine W     | Christiansen  | 69 C | 01.11.2018 |
| Ina Aass            | Skridshol     | 69 D | 01.04.2019 |
| Kristin             | Aamlid        | 69 E | 01.07.2009 |
| Geir                | Bølstad       | 69 F | 31.05.2010 |



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 117 934.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes at felleskostnadene ble justert opp 2,6% fra februar 2021, uten at innkrevningen i budsjettet ble justert. De faktiske innkrevde felleskostnadene er korrekt, og det budsjetterte beløpet skulle vært tilsvarende.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 785 142.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader enn forventet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 321 791 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr. 160.380 er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 893 945 og viser borettslagets likviditet. Årets endring i disponible midler er kr. 161.411. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettert 925 000 til drift og vedlikehold i 2022. Det store prosjektet i 2022 er å få etablert ladeanlegg for lading av el-biler.

| Bygningsdel                        | Tiltak                                   | År planlagt | Antatt kostnad | Kommentar                         |
|------------------------------------|--|-------------|----------------|-----------------------------------|
| Tak                                | Periodisk tilsyn/vedlikehold             | 2022        | 25 000         |                                   |
| Tak                                | Skrape male "takhatter"                  | 2022        | 100 000        |                                   |
| Inngangs-/verandadører             | Utskifting av inngangs-/verandadører     | 2022        | 100 000        | Fortløpende etter behov           |
| Avløpsrør                          | Spyling/rengjøring                       | 2022        | 60 000         |                                   |
| Vinduer                            | Skifte vinduer                           | 2022        | 125 000        | Fortløpende etter behov           |
| Carport                            | Overflatebehandlin carport               | 2022        | 30 000         |                                   |
| Utebod                             | Utbedring utebod                         | 2022        | 10 000         |                                   |
|                                    |  |             |                |                                   |
| Carporter og ute-parkeringsplasser | Etablere infrastruktur for el-bil lading | 2022        | 460 000        | Betydelig usikkerhet i estimatet. |

### 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. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bygdøy Borettslag.

### Lån

Bygdøy Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er et serielån med månedlig forfall og 95 gjenværende terminer (8 år). Det er 2,5% flytende rente på lånet.

Opprinnelig lånebeløp var kr. 2 124 997 og restsaldo er kr. 1 309 732. Se også note til regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.2.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bygdøy Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Bygdøy Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 borettslagets 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. 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 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>.

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BYGDØY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 319 792, KUNDENR. 5930**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>732 534</b>   | <b>669 147</b>   | <b>732 534</b>   | <b>893 945</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 321 791          | 223 767          | 8 282            | 156 908          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 14   | -160 380         | -160 380         | -160 000         | -160 380         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>161 411</b>   | <b>63 387</b>    | <b>-151 718</b>  | <b>-3 472</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>893 945</b>   | <b>732 534</b>   | <b>580 816</b>   | <b>890 47</b>    |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 1 032 002      | 747 804        |
| Kortsiktig gjeld                  | -138 057       | -15 270        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>893 945</b> | <b>732 534</b> |

**BYGDØY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 319 792, KUNDENR. 5930**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 108 934         | 2 054 899         | 2 060 000         | 2 170 656         |
| Andre inntekter                    | 3    | 9 000             | 15 800            | 13 000            | 10 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 117 934</b>  | <b>2 070 699</b>  | <b>2 073 000</b>  | <b>2 180 656</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -14 100           | -10 100           | -14 100           | -14 100           |
| Styrehonorar                       | 5    | -100 000          | -100 000          | -100 000          | -100 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -5 375            | -4 500            | -7 000            | -7 000            |
| Andre honorarer                    |      | 0                 | 0                 | -10 000           | 0                 |
| Forretningsførerhonorar            |      | -98 803           | -96 068           | -99 000           | -100 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -90 195           | -4 418            | -5 000            | -10 000           |
| Kontingenter                       |      | 0                 | -2 050            | -2 500            | -2 500            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -750 149          | -871 220          | -930 000          | -1 040 000        |
| Forsikringer                       |      | -148 311          | -135 448          | -140 000          | -155 000          |
| Festeavgift                        |      | -88 118           | -88 118           | -88 118           | -88 118           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -178 042          | -261 244          | -265 000          | -195 000          |
| Energi/fyring                      |      | -31 352           | -23 829           | -35 000           | -35 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -205 797          | -202 358          | -205 000          | -215 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -74 901           | -30 880           | -164 000          | -45 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 785 142</b> | <b>-1 830 232</b> | <b>-2 064 718</b> | <b>-2 006 718</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>332 792</b>    | <b>240 467</b>    | <b>8 282</b>      | <b>173 938</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 18 371            | 21 524            | 0                 | 15 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -29 372           | -38 224           | 0                 | -32 030           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-11 001</b>    | <b>-16 700</b>    | <b>0</b>          | <b>-17 030</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>321 791</b>    | <b>223 767</b>    | <b>8 282</b>      | <b>156 908</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 321 791           | 0                 |                   |                   |

| <b>BALANSE</b>                   |      |                   |                   |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                  | Note | 2021              | 2020              |
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 13   | 13 163 535        | 13 163 535        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>13 163 535</b> | <b>13 163 535</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 58                | 5                 |
| Kundefordringer                  |      | 1 500             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 78 449            | 73 839            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 425 615           | 148 718           |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 32                | 32                |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 526 348           | 525 210           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 032 002</b>  | <b>747 804</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>14 195 537</b> | <b>13 911 339</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 46 * 100    |      | 4 600             | 4 600             |
| Opptjent egenkapital             |      | 9 453 148         | 9 131 357         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>9 457 748</b>  | <b>9 135 957</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 14   | 1 309 732         | 1 470 112         |
| Borettsinnskudd                  | 15   | 3 290 000         | 3 290 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>4 599 732</b>  | <b>4 760 112</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 10 522            | 10 255            |
| Leverandørgjeld                  |      | 123 570           | 4 850             |
| Påløpte renter                   |      | 161               | 165               |
| Annen kortsiktig gjeld           | 16   | 3 804             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>138 057</b>    | <b>15 270</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>14 195 537</b> | <b>13 911 339</b> |
| Pantstillelse                    | 17   | 6 790 000         | 6 790 000         |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |

Oslo, 11.04.2022

Styret i Bygdøy Borettslag

Oddvar Vik/s/

Anne Kindem/s/

Elin Nordlie/s/

Vera Olavesen/s/



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 989 402        |
| Carport                              | 119 532          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 108 934</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Utleie lokale               | 9 000        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>9 000</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -14 100        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-14 100</b> |

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -21 000        |
| OBOS Prosjekt AS                               | -61 170        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 025         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-90 195</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -349 955        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -71 418         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -52 560         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -197 417        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -14 998         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -46 500         |
| Kostnader dugnader                   | -17 301         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-750 149</b> |

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD - spesifisert**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Dører og vinduer               | 287.691 |
| Reparasjon vegg                | 19.532  |
| Bom nedre veg                  | 52.820  |
| Rekkverk                       | 23.750  |
| Fuktmåling                     | 15.840  |
| Rensing av luftkanaler         | 46.500  |
| Avløpsrens                     | 63.450  |
| Rørlegger, reparasjon          | 7.968   |
| Led-lys installasjon carport + | 23 000  |
| Jordfeil, brytere etc.         | 11.050  |
| Røykvarslingsanlegg            | 14.998  |

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Elvia - fordelingssskap etc. elbil | 18.510 |
| Skilt påbudt kjøreretning          | 2.432  |
| Slangeboks + div. skjøtestykker    | 2.717  |
| Trefelling                         | 6.875  |
| Gressklipping                      | 33.725 |
| Klipping av hekk + beskjæring div. | 19.094 |
| Fjerning av hageavfall + stein     | 34.915 |
| 1/2 vintervedlikehold              | 33.515 |
| Feing vår                          | 13.750 |
| Kostnader dugnad                   | 17.301 |
| Leie av henger                     | 700    |

**Sum drift og vedlikehold 750.149**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -80 623         |
| Feieavgift                    | -6 840          |
| Renovasjonsavgift             | -90 579         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-178 042</b> |

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -7 697         |
| Driftsmateriell                  | -12 573        |
| Snørydding                       | -34 185        |
| Trykksaker                       | -3 184         |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -3 000         |
| Andre kontorkostnader            | -4 440         |
| Porto                            | -2 328         |
| Kontingenter                     | -2 050         |
| Bank- og kortgebyr               | -3 128         |
| Velferds kostnader               | -2 317         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-74 901</b> |

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1 138         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 58            |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 17 138        |
| Andre renteinntekter                          | 37            |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>18 371</b> |

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

|  |                |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -29 372        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-29 372</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Kostpris 1979/1980                 | 9 497 322         |
| Rehabilitering/påkostning tom 2010 | 3 666 213         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>               | <b>13 163 535</b> |

Gnr.2/bnr.988

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1979.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 13 år.

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| Opprinnelig 2016                   | -2 124 997 |                   |
| Nedbetalt tidligere                | 654 885    |                   |
| Nedbetalt i år                     | 160 380    |                   |
|                                    |            | -1 309 732        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |            | <b>-1 309 732</b> |

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1980           | -3 290 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-3 290 000</b> |

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Påløpt leverandørgjeld            | -3 804        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-3 804</b> |

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 3 290 000        |
| Pantelån        | 1 309 732        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>4 599 732</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

|           |            |
|-----------|------------|
| Bygninger | 13 163 535 |
|-----------|------------|

---

**TOTALT****13 163 535**

---

## **Innkomne forslag**

### **A - forslagstiller: Styret**

#### **Utvide styret til 5 styremedlemmer**

Dagens styre består av 4 styremedlemmer. I tillegg er det 3 varamedlemmer.

Dagens vedtektsfestede ordning er at både styremedlemmer og samtlige varamedlemmer møter fast på styremøtene.

Styret mener det er en bedre ordning at styret utvides med ett medlem til 5 medlemmer og at antall varamedlemmer reduseres til to. Det foreslås at disse to varamedlemmene møter etter særskilt innkalling. Endringen vil medføre at de som møter i styremøtene er valgt som styremedlemmer og vil gi et tydeligere skille mellom styremedlemsrollen og varamedlemsrollen. Det vil i tillegg innebære at det svært sjelden blir aktuelt for styreleder å bruke sin dobbeltstemme.

#### **Forslag til vedtak:**

##### **§ 14 punkt 1**

«Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges tre medlemmer og like mange varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg.»

#### **Foreslås endret til:**

**§ 14** Styret velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg og for ett år. I tillegg velges fire medlemmer og to varamedlemmer med to års funksjonstid. Det er anledning til gjenvalg.

##### **§ 14 punkt 4**

«Styret kan selv velge nestleder. Styreleder fastsetter saksliste og innkaller til møtene. Både styrets medlemmer og varamedlemmer innkalles. Styret kan fatte vedtak når minst halvparten av medlemmene, inkludert varamedlemmer, er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Beslutning krever likevel at minst halvparten av samtlige styremedlemmer stemmer for. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Det føres protokoll over styresaker som undertegnes av de fremmøtte medlemmer. Andelseierne har innsynsrett i saksliste for styremøtene og protokoll fra disse.»

#### **Foreslås endret til:**

Styret kan selv velge nestleder. Styreleder fastsetter saksliste og innkaller til møtene. Varamedlemmer innkalles ved styremedlemmers fravær. Styret kan fatte vedtak når minst halvparten av medlemmene, inkludert eventuelt innkalte varamedlemmer, er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Beslutning krever likevel at minst halvparten av samtlige styremedlemmer stemmer for. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Det føres protokoll over styresaker som undertegnes av de fremmøtte medlemmer. Andelseierne har innsynsrett i saksliste for styremøtene og protokoll fra disse.

**B – forslagstiller – Mona Hartmann**

Dette er punkter jeg vil ta opp på Generalforsamlingen i mai.

1. Det er ikke styrets rett å montere noe som helst på noens andel uten beboers samtykke!
2. Minste avstand er 1m fra yttervegg. Fra det lille tilbygget er det lavt gående takutkraging med takrenne og nedløpsrør som kommer ut på asfalt og blir såpeglatt på høsten.
3. Det stilles krav til dobbel håndløper på høyde av 0,7 og 0,9-1,0m.
4. Oppgang langs fasade nord av rekkehus 65A-D ønsker fortsatt de fleste beboere i rekken håndløper på andre siden av gangstien og ikke der det er blitt plassert nå.
5. Jeg mener også at Borettslaget bør sette opp likestilte håndløpere på eiendommen og at vi i i fremtiden med nytt styre kan komme til enighet sammen.

**Styrets kommentar:**

Etter en lengre dialog med andelseier for å få satt opp igjen rekkverket, som andelseier hadde fjernet, besluttet styret å sette opp igjen rekkverket om lag på samme sted som det hadde stått i «all tid».

Rekkverket står på borettslagets fellesområde. Styret minner om at andelseier ikke eier hverken bygget en bor i eller utearealet. Andelseier har bruksrett til aktuell leilighet som følger av kjøp av en eierandel i Bygdøy borettslag. Videre har andelseier bruksrett til borettslagets uteområder slik borettslaget har bestemt.

**C – forslagstiller – Thorhallur Gudmundsson**

Sak for Generalforsamlingen i BBL, - kriteria for valg av ladesystem for Elbiler Jeg har fått tilsendt anbudsdokumentasjon for elbilladestasjoner i BBL. I denne anbudsdokumentasjon er det ikke noen direkte krav/ presisering av leveransen vedr. brukernytte av anlegget i detalj.

Elbileiere har hver dag direkte økonomiske interesser i at det blir anskaffet en lade løsning som kan gi lavest mulig kostnad på strøm for elbileierne. Det er derfor meget viktig at det blir anskaffet elbil ladeløsning som sikrer optimale forhold for strøm og tilgang på strøm når strømmen er på det laveste prisnivå i løpet av dagen. For meg som elbil bruker er det derfor vesentlig å få vite hva som er lagt til grunn i de tilbud som skal presenteres på generalforsamlingen. Dette for å kunne ta stilling til de løsninger som tilbys av de aktuelle leverandørene på generalforsamlingen. Jeg vil med dette fremme krav om de forskjellige tilbudene blir presisert, - om de møter kriteria for at det skal være mulig å velge den leverandør som har det beste løsningen, eller evt. forkaste alle hvis de ikke møter grunnleggende krav.

**1. Strømpriser og uavhengighet ift. strømleverandører**

Som kjent har strømprisene gått kraftig opp, samt at høy strømpris kan vedvare lenge i en slik situasjonen som er nå. Jeg er derfor selvsagt opptatt av hvordan sikre lavest mulig pris til hver tid Dette gjør at jeg vil forsikre meg om at anskaffelser av ladestasjoner for elbiler blir en løsning som ivaretar at:

- > Det skal være enkelt å «shoppe» strøm der den er billigst, at løsningen er ikke «bundet opp» til en strømleverandør.
- > Det skal være enkelt å få frem lade profilen på en app.

**2. Effektstyring**

Med effektstyring utjevnes de store toppene i strømforbruket. Det er vesentlig at det skal være lagt opp til å kunne benytte apper som er knyttet til for eks. Easee ladestasjoner i samarbeid med strømleverandør som Tibber. Det er derfor avgjørende at det blir gjennomtenke elbil-ladestasjoner.

- > Det er et krav at løsningen bygger på «smarte ladeboks/ AMS» som til enhver tid lar brukeren bestemme hvor mye effekt elbilen skal få og når, - en «tidsstyring», da det vil være mest hensiktsmessig/ økonomisk å lade elbilen. Dvs. at brukeren kan bestemme når lade prosessen skal startes og/eller avsluttes.

- Normalt benyttes ladeløsning til det mest hensiktsmessige tidspunktet på døgnet til en rimeligere pris
- I andre situasjoner er det viktig å kunne hurtiglade midt på dagen.

### **3. Kapasitet**

400V ladestasjoner mer effektive ift. stasjoner på 240V. Hvis det blir anlagt 400V ladepunkter, kan 3 elbiler bli ladet parallelt på en kveld/natt med en rimelig kraftig ladning på 11 KW/t. Dette i motsetning til lader basert på 230V hvor det er kun én elbil kan lade på en kveld/natt, ref. side 9 og 10 i rapporten, fra 7 til 28 timer for å fylle «tomt batteri».

- Med planlagte 24 parkeringsplasser med ladestasjoner kan det lett oppstå lav kapasitet pga. begrenset kapasitet av trafoen v/ HA 65D, ift. trafo på HL senteret.

### **4. Styringssystem og enkelt bruk av en app/ evt. kort**

Det er forutsatt at det er brukervennlige løsninger for å styre ladeprosessene. Dette kan være å sørge for å belaste kort for den tid som brukes/ strøm utgifter.

- Det er forutsatt at dette blir presentert grundig under årsmøtet.

Oslo 25.03.22

Thorhallur Gudmundsson

HA 65

### **Forslag til vedtak:**

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler å ta innlegget til orientering



## **D – forslagstiller – styret**

Styret har over lengre tid jobbet med å finne en god løsning når det gjelder ladeanlegg for el-bil i borettslaget. Saken har videre vært oppe som tema på flere beboermøter.

Etter en innledende runde med flere ulike tilbydere og innspill fra interessegruppe i BBL fant styret det nødvendig å engasjere Obos Prosjekt for å sikre en god prosess og en god løsning.

Etablering av ladeanlegg som er klart til bruk kan deles opp i følgende deler:

### **1 Etablere tilstrekkelig strømforsyning/-tilgang**

Dette er løst ved via avtale med Elvia (netteier) om å hente mer strøm fra trafoen som er lokalisert ved flaggstangen i borettslaget. Konkret vil fordelerskap utenfor leilighet 59 F bli oppdimensjonert og strøm videreført derfra til nytt «strømskap» med egen måler mv. for uttak av strøm til ladeanlegget.

### **2. Etablere hovedstrømforsyningsnett til alle parkeringsplassene**

Jobben omfatter både graving av grøfter og fremføring av de nødvendige elektriske kabler, samt montering av ladesøyler for uteplassene. Obos Prosjekt har bistått borettslaget i innhenting av tilbud fra 4 entreprenører som har gitt tilbud på denne jobben.

### **3. Etablere avgreining til ladepunkt**

Det må etableres en avgreining fra hovedstrømforsyningsnettet til det enkelte ladepunkt. Dette kan gjøres for alle parkeringsplassene fra «start» eller gjøres i forbindelse med at det enkelte ladepunktet etableres. Dersom avgreining gjøres fra «start» vil denne kostnaden inngå i beregning av kommunalt tilskudd.

### **4. Etablere et valgt antall ladepunkt (ute og i carport)**

Borettslaget må velge hvor mange ladepunkt det ønskes etablert fra «start». Nye ladepunkt kan etableres etter hvert som behovet øker.

### **5. Oppfølging og avregning/fakturering ved bruk av ladeanlegget**

Borettslaget kan velge å ta ansvar for denne jobben selv eller engasjere et eksternt firma til å gjøre jobben. Borettslaget kan relativt enkelt hente ut informasjon om hvor mye strøm den enkelte har brukt og det synes overkommelig å ta ansvar avregningen selv, gjerne i samarbeid med forretningsfører OBOS.

### **6. Inngå avtale med strømleverandør**

Ladeanlegget vil ha egen strømmåler og valg av strømleverandør og strømvtale vil skje på «vanlig» måte. Borettslaget har pt. strømvtale knyttet til de to strømmålerne i hhv. hus 65 (fellesrom/gjesterom/kjeller/carport) og 67 (kjeller).

**Kostnader:**

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| For pkt. 1 og 2                | kr. 333 329 |
| For pkt. 3 (kr. 3 312,50 x 24) | kr. 79 500  |
| For pkt. 4 (kr. 12 687,50 x 6) | kr. 76 125  |
| <hr/>                          |             |
| Kostnad ladeanlegg             | kr. 488 954 |
| - Tilskudd fra Oslo kommune    | kr. 82 000  |

**Kostnad etter tilskudd****kr. 406 954**

Nedenfor følger styrets forslag til vedtak vedrørende ladeløsning for el-bil. Forslaget er basert på anbefaling fra Obos Prosjekt og styrets egen vurdering av hva som etter styrets vurdering er en god løsning. Obos Prosjekt sin anbefaling og tilbudet fra beste tilbyder finnes på de siste sidene av årsmøteheftet.

**Forslag til vedtak:**

- 1 Elektro Nettverk Service AS velges som totalentreprenør
- 2 Zaptec velges som leverandør av ladestolper og ladepunkt
- 3 Det etableres avgreining fra stamnett til ladepunkt på alle parkeringsplasser
- 4 Det monteres 4 ladepunkt på uteplassene
- 5 Det monteres ladepunkt i carportene på de carportplassene der leier har el-bil eller har en konkret plan om å kjøpe el-bil.
- 6 Borettslaget bekoster innkjøp av ladebokser både til uteplassene og til aktuelle carportplasser.
- 7 Brukere av ladeboksene betaler leie for ladeboksene via et påslag på strømpris (uteplassene) eller ved et tillegg i carportleien.
- 8 Borettslaget tar selv, ved styret, ansvar for å fakturere andelseiere for forbrukt strøm til el-billading.
- 9 Styret inngår den strømvatle som til enhver tid er vurdert til å være den beste for borettslaget/ladeanlegget.

**E – forslagstiller – Thorhallur Gudmundsen****Hageavfall i BBL, - mindre sjenerende og en rimeligere løsning for hageavfall i BBL enn dagens løsning**

Det er dessverre slik at det er avfallsstasjon for hageavfall her i BBL som jeg anser å være skjæmmende rett utenfor vårt stuevindu. Avfall blir fjernet 2- 3 ganger i sommer sesongen til en kostnad på 10- 15.000 NOK.

Et alternativ er å anskaffe en tilhenger for at vi selv i BBL skal kunne sørge for fjerning av hageavfall ved at en slik tilhenger fylles opp og blir siden kjørt til Kongsgården hageavfall etter behov. Dette vil redusere rotet til minimum på hageavfall stasjonen i dag. Våre naboer i Grindabakken har hatt denne løsning over flere år og er meget fornøyde. De har standard lås og har ikke hatt noen problemer med tyverier.

Det ble derfor anbefalt at BBL anskaffer en tilhenger som vil kunne stå parkert parallelt med boden og når den er blitt fylt opp så vil den bli kjørt til avfallsdeponiet på Kongsgården av en dugnadsgjeng. Jeg har med meg 2 karer for å stå for en slik tjeneste. Mao. istedenfor å betale til et eksternt firma for å gjøre jobben hvert år, så investeres det i en tilhenger engang for alle, - og som koster mindre enn hva som må betales i ett år for å utføre dagens avfallstjenester. En ny henger m/ tipp på finn.no koster ca. 10.000 NOK

Ref. [https://unitrailer.no/product-nor-4230-Bilhenger-med-tipp-230-x-125-Garden-Trailer-230-KIPP-750-KG-DMC-med-stottehjul-og-nettingsider-uniw.html?gclid=EAlaIQobChMI7ty1-cPm9gIVs0eRBR3QKwOMEAYYAIAABEgJSUvD\\_BwE](https://unitrailer.no/product-nor-4230-Bilhenger-med-tipp-230-x-125-Garden-Trailer-230-KIPP-750-KG-DMC-med-stottehjul-og-nettingsider-uniw.html?gclid=EAlaIQobChMI7ty1-cPm9gIVs0eRBR3QKwOMEAYYAIAABEgJSUvD_BwE)

-----  
Med vennlig hilsen,  
Thorhallur Gudmundsson  
HA 65D

**Forslag til vedtak:**

**Styrets innstilling:**

Styret er positiv til forslaget.

**F- forslagstiller – styret**

**Sitteplassen ved stenbordet utvides med to rekker med heller mot nr. 65 og to rekker med heller mot redskapsboden.**

Det er et ønske fra flere om å utvide området ved stenbordet slik at det blir mindre trangt og mer plass til flere stoler når vi samles til felles arrangementer. Koronapandemien har vist oss at dette er et godt sted å møtes når det har vært restriksjoner. Dessuten vil en utvidelse av plassen gjøre tilgangen til vannslangen bedre for naboene.

**Forslag til vedtak:**

Uteplassen ved stenbordet utvides slik styret har foreslått.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Joachim Haarklou Huk aveny 69 B

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Elin Nordlie Huk aveny 59 C

Reidar Lyshaug Huk aveny 59 G

C. Som styremedlem ikke på valg. 1 år igjen av valgperioden:

Anne Kindem Huk aveny 63 E

D. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Wenche Jacobsen (1. vara) Huk aveny 63 I

Rigmor Langemyr (2. vara) Huk aveny 63 C

E. Varamedlem ikke på valg. 1 år igjen av valgperioden:

Lise Lerdahl (3. vara) Huk aveny 65 B

F. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Anne Cathrine (Kina) Christiansen Huk aveny 69 C

Else Rosenberg Treimo Huk aveny 69 A

Herdis Pálsdottir Huk aveny 65 D

Oslo, 11.02.2022

Valgkomiteen i Bygdøy borettslag

Lisbeth Winger

Herdis Pálsdottir

Anne Herheim

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Parkering**

Det er 14 carportplasser til leie i borettslaget. Plasser blir tildelt i henhold til gjeldende regelverk for tildeling av plass i carport, og det er en venteliste for beboere som ønsker en slik parkeringsplass.

Borettslaget har i tillegg 10 parkeringsplasser som kan brukes av beboerne. Gjester blir bedt om å benytte vanlig gateparkering. I tillegg er det etablert en parkeringsplass for offentlig hjemmehjelp.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58250163. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden skal meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).** Forsikringsavdelingen melder så 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier bli belastet med hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er montert seriekoblede røykvarslere i hver rekkehusbygning. At de virker kontrolleres én gang i året

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 strøing av stikkveiene i borettslaget. Borettslaget har ikke ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bygdøy Borettslag

|             |                   |          |                     |
|-------------|-------------------|----------|---------------------|
| Deres ref.  | Vår saksbehandler | Vår ref  | Dato                |
| Oddvar Vik  | Lars Erik Mo      | 5930/LEM | Oslo, 4. april 2022 |
| 40 40 89 88 | 48 25 30 88       |          |                     |

## 5930 BYGDØY BORETTSLAG – ETABLERING AV LADEINFRASTRUKTUR

Det ble holdt tilbudsåpning hos OBOS Prosjekt AS, Tirsdag 29.03.2022 vedrørende etablering av ladeinfrastruktur hos Bygdøy Borettslag. 4 av totalt 4 inviterte entreprenører leverte inn tilbud. Tilbudene er kontrollert og gjennomgått.

Med bakgrunn i de innkomne tilbud, sammenlignbare priser og helhetsinntrykk av tilbudene, anbefaler OBOS Prosjekt AS for videre forhandlinger med **Elektro Nettverk Service AS**. Entreprenørens løsninger følger forslagene som er beskrevet i tilbudsmaterialet, og har levert ett godt utarbeidet tilbud for de beskrevne arbeider. Det kan nevnes at Elektro Nettverk Service AS er en solid og lønnsom bedrift, samt at OBOS Prosjekt har god erfaring med entreprenøren i tidligere gjennomførte prosjekter.

Tilbudet inkluderer ladesystem fra Zaptec. Styret kan velge å drifte, administrere og avlese forbruket til beboere via nettportal. Om styret ikke ønsker noe ansvar med dette, finnes det uavhengige ladeoperatører som tilbyr disse tjenestene og kan tilknytte seg til ladeløsningen.

Eventuelle uklarheter av mindre art er det naturlig å avklare i et evt. oppklarende møte etter at styret har gjennomgått denne innstillingen. De endelige spesifikasjoner avklares ved kontrahering før kontraktsinngåelse. Dette kan medføre muligheter for pris korreksjoner.

Vi ber styret gjennomgå innstillingen og gi en snarlig skriftlig tilbakemelding.

Vennlig hilsen  
OBOS Prosjekt A/S

Lars Erik I. Mo (digital signert)  
Prosjekt og Byggeleder – Elektro

Vedlegg            Bakgrunn for innstillingen

Kopi m/vedlegg:    OBOS Forvaltning

**BAKGRUNN FOR INNSTILLINGEN:**
**VURDERING AV TILBYDERNE:**

For å kunne sammenligne tilbudene best mulig har vi bedt tilbydere fylle ut alle poster som fremkommer i utlevert tilbudsmateriale. Om disse deles opp vil kostnadene bli som følgende:

|      | Tilbudssammenligning   | Elektro Nettverk Service AS | Minel Kreativ Elektro Ski AS | Kvikk Installasjon AS | MF Eng. AS      |
|------|--|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|
|      | Entreprenørens foreslåtte oppstartsdato                          | 30.05.2022                  | Mai/Juni 2022                | 01.06.2022            | 01.05.2022      |
|      | Antatt varighet for prosjekt                                     | 15 arbeidsdager             | 15 arbeidsdager              | 25 arbeidsdager       | 31 arbeidsdager |
| KAP. | Tekst  |                             |                              |                       |                 |
| NR.  | <i>Merknad! Opsjoner er ikke ført inn i totalsum</i>             | Sum                         | Sum                          | Sum                   | Sum             |
| 1    | <b>Kapitalytelser, Rigging, Drift og nedrigging (kapittel 1)</b> | kr 22 500,00                | kr 8 000,00                  | kr 20 000,00          | kr 39 000,00    |
| 2    | <b>Funksjonsbeskrivelse ladeinfrastruktur (kapittel 2)</b>       | -                           | -                            | -                     | -               |
| 2.0  | Generelt, FDV - dokumentasjon, Kommunikasjon m.m                 | kr 11 000,00                | kr 7 000,00                  | kr 25 000,00          | kr 11 900,00    |
| 2.1  | Tilførsler og fordelinger  | kr 68 555,00                | kr 83 324,00                 | kr 102 000,00         | kr 40 200,00    |
| 2.2  | Kabelgrøft, fundamenter og ladesøyler                            | kr 154 608,00               | kr 184 219,00                | kr 194 100,00         | kr 222 324,00   |
| 2.3  | Etablering av ladepunkter post.2.3.1/2 (opsjon)                  | kr 12 800,00                | kr 15 200,00                 | kr 11 700,00          | kr 14 900,00    |
| 2.4  | Kostnader etter overtakelse (Arlig serviceavtale opsjon)         | kr 2 500,00                 | kr 3 600,00                  | kr 5 000,00           | kr 8 500,00     |
|      | <b>Prosjekteringskostnader</b>                                   | kr 10 000,00                | kr 5 000,00                  | kr 15 000,00          | kr 16 000,00    |
|      | SUM TILBUD EKSKL. MVA.   | kr 266 663,00               | kr 287 543,00                | kr 356 100,00         | kr 329 424,00   |
|      | 25 % MVA.  | kr 66 665,75                | kr 71 885,75                 | kr 89 025,00          | kr 82 356,00    |
|      | TOTALSUM TILBUD INKL. MVA (KONTROLLREGNET)                       | kr 333 328,75               | kr 359 428,75                | kr 445 125,00         | kr 411 780,00   |
|      | TOTALSUM OPPFØRT I TILBUD INKL. MVA                              | kr 333 329,00               | kr 359 429,00                | kr 445 125,00         | kr 441 030,00   |
|      | DIFFERANSE ETTER KONTROLLREGNING                                 | -kr 0,25                    | -kr 0,25                     | kr -                  | -kr 29 250,00   |

De innkomne tilbud er vurdert, kontrollregnet og justert så de blir sammenlignbare. Vi vil opplyse om at det kan være ulik vurdering fra leverandørens side om hvilken post enkelte kostnader bør plasseres under. Vi vil anbefale å ikke legge mye vekt på variasjoner mellom summene for de enkelte poster og kapitler fra funksjonsbeskrivelse.

5930 Bygdøy Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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