



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 617 078  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 679 799	1 203 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 679 799</b>	<b>1 203 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		1 596 238	1 370 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 647 583</b>	<b>1 415 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 216</b>	<b>-211 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 509	11 592
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 509</b>	<b>11 592</b>
Annen finanskostnad			63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>63</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 509</b>	<b>11 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 725	-200 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 743	95 067
Sum fordringer		27 743	95 067
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 185	236 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 185	236 717
Sum omløpsmidler		357 928	331 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 928</b>	<b>331 784</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		257 452	213 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>257 452</b>	<b>213 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>257 452</b>	<b>213 727</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 570	90 046
Annen kortsiktig gjeld		78 906	28 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 476</b>	<b>118 057</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 476</b>	<b>118 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>357 928</b>	<b>331 784</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459127

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 617 078  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 986 617 078  
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 679 799	1 203 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 679 799</b>	<b>1 203 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		1 596 238	1 370 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 647 583</b>	<b>1 415 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 216</b>	<b>-211 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 509	11 592
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 509</b>	<b>11 592</b>
Annen finanskostnad			63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>63</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 509</b>	<b>11 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 725	-200 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>



Organisasjonsnr: 986 617 078  
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 743	95 067
Sum fordringer		27 743	95 067
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 185	236 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 185	236 717
Sum omløpsmidler		357 928	331 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 928</b>	<b>331 784</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		257 452	213 727
Sum opptjent egenkapital		257 452	213 727



Sum egenkapital	257 452	213 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	21 570	90 046
Annen kortsiktig gjeld	78 906	28 011
Sum kortsiktig gjeld	100 476	118 057
Sum gjeld	100 476	118 057
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>357 928</b>	<b>331 784</b>



Organisasjonsnr: 986 617 078  
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Lille Frogner Alle 5 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 01.06.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er fredag 04.06.21 kl. 12:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Lille Frogner Alle 5 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes tirsdag 01.06.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er fredag 04.06.21 kl. 12:00

**Selskapsnummer:** 7774 **Selskapsnavn** Sameiet Lille Frogner Alle 5

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Berit Arnesen og Gry Holter velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

**Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 1 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 varamedlem for 1 år og 1 varamedlem for 2 år**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Fredrik Vogt	
Styremedlem 1 år	Johannes Stie	
Styremedlem 2 år	Inger Louise Meltzer	
Varamedlem 1 år	Gry Holter	
Varamedlem 2 år	Berit Arnesen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fredrik Vogt	2020-2021
Styremedlem	Berit Arnesen	2019-2021
Styremedlem	Jan Josue Bender	2020-2022
Varamedlem	Inger Louise Meltzer	2019-2021
Varamedlem	Svein Schløsser Møller	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Lille Frogner Alle 5

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Lille Frogner Alle 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986617078, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Lille Frogner Allè 5 A

Lille Frogner Allè 5 B

Gårds- og bruksnummer :213/247

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Lille Frogner Alle 5 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i 2020/21 samtidig som styret har hatt løpende uformell kontakt i hele perioden fra forrige årsmøte. Det er i perioden også sendt ut informasjons-rundskriv til seksjonseiere.

«Pipeprosjektet» som var et viktig tema i fjorårets rapport ble fullført i 2020. PipeEksperten AS, som ble engasjert etter at Front Entreprenør AS hadde mislykket i sitt forsøk, renoverte samtlige pipeløp med nye stålrør og alle ildsteder var klare for bruk før sommeren. Totalkostnad for prosjektet ble kr 900.949 og fremkommer i note 8 som hoveddelen av «drift/vedlikehold bygninger». Prosjektet ble finansiert ved kapitalinnkrevning fra eiere. Beløpet er ført som «andre inntekter» i regnskapet.

Som nevnt i forrige årsrapport er det flere vedlikeholds-områder som er aktuelle for sameiet. Blant dem er nok vindusrenovering det området som styret har arbeidet mest med i 2020. Vinduer har også i lengre tid vært et tilbakevendende tema, og mange ønsker tiltak enten i form av nye eller restaurering av gamle. For å få en bredere oversikt over eiendommens bygningsmessige tilstand, ble det i fjor høst bestilt en rapport gjennom Huseierne (hvor sameiet er medlem). Rapporten ble levert i januar 2020 og vil bli lagt til grunn for nye tiltak og prosjekter i 2021. (Se for øvrig p.5 i innkallingen og kommentarer til budsjettet).

Utover planlagt vedlikehold bør det nevnes at den største posten har vært utskiftninger og reparasjoner i fyrrommet. Den vonde lukten i A-oppgangen er ennå ikke blitt helt borte og styret overveier nye tiltak. Styret har hatt god kontakt og godt samarbeid med vaktmestertjenesten (Coor v/Wiggo Bjørge). Det samme gjelder vår forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS v/Gine Kronberg). Det har vært et par mindre forsikringsaker vedr. uhell/skade i et to leiligheter. Forøvrig er ingen alvorlige hendelser registrert.

På årsmøtet i fjor ble spørsmålet om salg av «bomberommet» i B-oppgangen tatt opp som et punkt, som en forsøksvis avstemming. Styret fikk godkjennelse til å gå videre med saken og det arbeides med å komme frem til en avtale med RealPartner AS uten at det foreløpig har lyktes å bli enige.

Berit Arnesen måtte trekke seg fra styrearbeid fra 1. januar 2021. Inger Louise Meltzer har etter dette deltatt i styret som fast styremedlem.

Styret vil til sist rette en takk til alle som bidrar til å holde bygninger og eiendom i ryddig og god stand, spesielt til vår »husgartner» Liv Teetma. Pga av koronaen ble det ikke avholdt noen felles dugnad i fjor – vi håper at det lar seg gjøre i år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 679 799.

Innkrevde felleskostnader er i samsvar med budsjett.

Andre inntekter består i all hovedsak av kapitalinnkreving i forbindelse med pipeprosjektet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 647 583.

Dette er kr 63 943 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 43 725 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 257 452.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 11 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lille Frogner Alle 5.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Vindus-prosjekt

Dette er et tiltak styret regner med kan bli gjennomført i 2021 dersom styrets forslag blir godkjent av sameierne i eget møte – se kommentar under pkt. 5 i innkallingen. Omfang og dermed kostnader og finansering er pr. dato ikke kjent og prosjektet holdes utenfor ordinært budsjett.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Lille Frogner Alle 5

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lille Frogner Alle 5 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 20. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Lille Frogner Alle 5

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# PENNEO

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

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

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-20 06:52:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: JJ2MFH-WKHWW-1SQNV-JE08U-W5TGO-6XXIN

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	773 936	705 110	775 000	776 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	800 000	0
Andre inntekter	3	905 863	498 774	1	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 679 799</b>	<b>1 203 884</b>	<b>1 575 001</b>	<b>776 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 640	-5 640	-7 050
Styrehonorar	5	-45 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-18 750	-18 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-58 850	-57 193	-60 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-10 630	-59 816	-20 000	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-1 056 564	-783 572	-947 000	-180 000
Forsikringer		-87 683	-78 351	-85 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-163 736	-151 999	-165 000	-167 000
Energi/fyring	10	-24 775	-31 341	-34 000	-34 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 960	-105 972	-110 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-80 415	-83 010	-99 000	-97 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 647 583</b>	<b>-1 415 644</b>	<b>-1 583 640</b>	<b>-823 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>32 216</b>	<b>-211 760</b>	<b>-8 639</b>	<b>-47 850</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 509	11 592	10 000	0
Finanskostnader		0	-63	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 509</b>	<b>11 529</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>43 725</b>	<b>-200 232</b>	<b>1 361</b>	<b>-47 850</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-200 232		
Til opptjent egenkapital		43 725	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		283	140
Forskuddsbetalte kostnader		27 460	26 990
Energiavregning	13	0	67 937
Driftskonto OBOS-banken		169 282	126 311
Sparekonto OBOS-banken		151 525	101 030
Innestående i andre banker		9 378	9 376
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>357 928</b>	<b>331 784</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>357 928</b>	<b>331 784</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		257 452	213 727
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>257 452</b>	<b>213 727</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 879	28 011
Leverandørgjeld		21 570	90 046
Energiavregning	13	15 993	0
Annen kortsiktig gjeld	14	27 034	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 476</b>	<b>118 057</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>357 928</b>	<b>331 784</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2021

Styret i Sameiet Lille Frogner allé 5

Fredrik Vogt/s/

Berit Arnesen/s/

Jan Josue Bender/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	520 788
Kabel-tv	115 016
Seksjonert lokale	82 836
Renhold	36 000
Parkering	13 950
Garasje	7 746
Korrigermg tidl.år	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>773 936</b>

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

Vedtatt kapitalinnkreving	902 125
Vaskeri	953
Øvrige inntekter	2 785
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>905 863</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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 2019/2020, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 510
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 120
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 630</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 001 420
Drift/vedlikehold VVS	-43 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 265
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 056 564</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-99 723
Feieavgift	-4 510
Renovasjonsavgift	-59 504
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-163 736</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 187
Fjernvarme	-2 588
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-24 775</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-315
Vaktmestertjenester	-33 222
Renhold ved firmaer	-40 792
Kontor- og datarekvisita	-682
Trykksaker	-1 155
Porto	-608
Kontingenter	-1 490
Bankgebyr	-2 151
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-80 415</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Renter av sparekonto i OBOS-banken	495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	421
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 520
Andre renteinntekter	2
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 509</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-172 600
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-172 600</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	3 568
Fjernvarme	153 040
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>156 607</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-15 993</b>
----------------------------	----------------

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

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



12

Sameiet Lille Frogner allé 5

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-27 034

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-27 034**



**Godtgjørelse til styret**

Forslag: Styrehonorar for 2020 settes til kr. 50.000

Fordeles internt i styret



### Valg av tillitsvalgte

Det innstilles følgende personer:

- a) Som styreleder i 1 år: **Fredrik Vogt** Lille Frogner allé 5 A
- b) Som styremedlem i 2 år: **Inger Louise Meltzer** Lille Frogner allé 5 A

Styremedlem Jan Bender som ikke er på valg i år har trukket seg fra vervet. Det må derfor velges et styremedlem for ett år.

- c) Som styremedlem i 1 år: **Johannes Stie** Lille Frogner allé 5 A
- d) Som varamedlem i 2 år: **Berit Arnesen** Lille Frogner allé 5 A

2. varamedlem, Svein Schløsser Møller ønsker erstatning og det innstilles på:

- e) Som varamedlem i 1 år **Gry Holter** Lille Frogner allé 5 B



## Annens informasjon om sameiet

### 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.

### 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.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretas av Coor Service Management AS iht. avtale og omfatter vaktmestertjenester, renhold, matteleie og utendørs tjenester.

### Parkering

Sameiet har 2 parkeringsplass som leies ut på åremål for 2 år. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83610903. 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](mailto: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 slukkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5**

(Godkjent og vedtatt på årsmøtet 2018. Endret på årsmøte 09.05.2019)

**Paragraf 1 – Generelt.**

Eiendommen Lille Frogner alle 5, gnr. 213/bnr. 247 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen. Eiendommen er delt opp i eierandeler som til sammen utgjør 2016/2016. Forpliktelse og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 24 boligseksjoner 3 næringsseksjoner på eiendommen.

På eiendommen har sameiet to biloppstillingsplasser. Disse leies ut på åremål for to år av gangen til seksjonseiere som bebor egne boligseksjoner. Nærmere vilkår for utleie fastsettes av årsmøtet med simpelt flertall.

For sameiets felles forpliktelser er hver sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk, jfr. eierseksjonslovens § 29

**Paragraf 2 – Formål.**

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art.

**Paragraf 3 – Styret.**

Sameiet skal ha ett styre på 3 sameiere som velges på årsmøtet.

Styrets formann velges særskilt.

For hvert styremedlem velges et varamedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år.

**Paragraf 4 – Styrets kompetanse.**

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

Det samlede styret innehar sameiets signatur.



I saker som nevnt i avsnittet ovenfor kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

## **Paragraf 5 – Årsmøte.**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni, etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Styret skal varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Sameierne er ansvarlige for å oppdatere styret med korrekt kontaktinformasjon for seg selv og eventuelle leietakere eller andre beboere.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen varslet av styret.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameierne har rett til å møte med fullmakt som må ha skriftlig datert fullmakt.

## **Paragraf 6**

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning og fastsette årsregnskapet.
2. Styrets forslag til budsjett.
3. valg av styre og varamedlemmer, revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være meldt skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

## **Paragraf 7 – Årsmøtets kompetanse.**

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves flertall på minst 2/3 for følgende vedtak:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.





## **Paragraf 8 – Rådighetsrett.**

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet jfr. eierseksjonsloven § 23.

Overdragelse, utleie samt fremleie av leiligheter må meldes til styret.

## **Paragraf 9 – Vedlikehold.**

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade eller sjenanse for andre sameiere. Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og leilighetens tilhørende ytre rom, eksempelvis takterrasser, som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Den enkelte sameier er erstatningspliktig for skader som oppstår som følger av endringer av den originale bygningsmassen utført i de respektive seksjoner.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, fellesanlegg, utstyr, fellesrom, balkonger, vinduer utvendig, trappeoppganger og hovedinnganger påhviler sameiet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg – også hageanlegg – skal utføres så ofte som nødvendig for å bevare eiendommen og dens utseende.

## **Paragraf 10 – Fellesutgifter.**

Fellesutgiftene fordeles iht. sameierbrøk på sameierne, og betales ved kvartalsvis a-kontobeløp til sameiet.

## **Paragraf 11 – Mislighold og heftelser.**

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett i hver seksjon, stor kr. 10.000,-. Panteretten har prioritet etter 90% av verditakst avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% ved senere verditakster.

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger av disse vedtekter. Skyldige beløp kan sameiet også innrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

## **Paragraf 12 – Husordensregler.**

Sameiet skal ha husordensregler som utarbeides av styret og vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.



## Husordensregler for Sameiet Lille Frogner allé 5

pr. juni 2019

- 1) Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, besøkende og leietakere.
- 2) Seksjonseieren plikter å underrette sameiets styre og forretningsfører om eventuelt salg eller utleie. Ved utleie av leiligheter må styret og forretningsfører informeres om kontaktinfo på leietaker. *Ved innflytting av ny leietaker belastes seksjonseier med et innflyttingsgebyr på kr 1.500,- som skal dekke ekstrautgifter til vaktmester i forbindelse med skilting av ringepanel, postkasse samt reparasjon av småskadet på vegger i oppgangen.*
- 3) Navneskiltene på ringepanel og postkasser skal være ensartet og kan bestilles i jernvarehandel.
- 4) Systemnøkler skal bestilles direkte via sameiets forretningsfører.
- 5) Banking og risting av tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Grilling på balkonger er heller ikke tillatt. Ved røyking på balkongene skal det tas hensyn til øvrige naboer. Det gjelder særlig i sommerhalvåret når vinduer og balkongdører står åpne, og om natten etter kl. 23. Sigarettneiper skal legges i askebeger, ikke kastes ut.
- 6) Endringer av fasaden, som skifting av vinduer, oppsetting av antenner, markiser og skilter, kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- 7) Private gjenstander skal ikke henges opp eller settes i fellesarealene. Sykler, ski og lignende skal oppbevares i sykkelrommet som til enhver tid skal holdes låst. Bildekk er ikke tillatt å oppbevare i sykkelrommet.
- 8) Ved skader forårsaket av f.eks. mangelfull fjerning av sne/is, vil den enkelte sameier bli stilt økonomisk ansvarlig.
- 9) Ytterdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet. Ingen må slippe inn ukjente personer.
- 10) Sameiet leier ekstern vaktmester til vask av trappeopp ganger samt renhold av fortau foran eiendommen. Vaktmestertjenesten utføres i henhold til egen avtale via forretningsfører.
- 11) Ved innflytting/utflytting og annen trafikk utover ordinært bruk av fellesarealer, skal beboere selv sørge for å gjøre rent etter seg og utbedre/erstatte eventuelle skader.
- 12) Beboere plikter å sørge for jevnlig renhold av eget inngangsparti. Dørmatter skal stå i stil i forhold oppgangen, og beboere plikter selv å holde dem rene. Det er ikke tillatt å sette søppel i gangen.
- 13) All ferdsel og opphold på garasjetakene er ikke tillatt.
- 14) Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
- 15) Alt avfall skal kildesorteres og legges i riktig søppelkasse. Glass må bringes til egen innsamlingscontainer i Frognerveien. Det er ikke tillatt å kaste lett antennelig avfall.
- 16) Fellesrom som vaskeri med rulle og tørkeskap benyttes av beboerne etter styrets nærmere bestemmelser. Bruk av vaskeri skal foregå mellom kl. 08.00 og 22.00 på hverdager, og mellom kl. 13.00 og 20.00 på søndager. Hver og en har ansvar for at det er ryddig til nestemann, og følger de retningslinjer som er fastsatt i egne oppslag.
- 17) Det er ikke tillatt å banke og bore i leiligheten før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 fra mandag til fredag, på lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00. På søn- og helligdager skal det ikke utføres støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene.
- 18) Etter kl. 23.00 skal ikke privat vaskemaskin brukes og generelt skal det være ro i gården. Ved større selskapsbegivenheter skal naboer forhåndsvarsles.
- 19) Beboerne plikter å påse at kraner, radiatorer og toaletter til enhver tid er i orden så det ikke oppstår unødig susing i rørene/lekkasjer.
- 20) Musikk og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- 21) Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør.
- 22) Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
- 23) Blomsterkassene ønskes beplantet i sommersesongen.
- 24) Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskemaskiner, m.m.