



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 213 403
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	409 443	448 792
Sum inntekter		409 443	448 792
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 410	22 820
Annen driftskostnad	3,4,5,6	403 282	467 873
Sum kostnader		414 692	490 693
Driftsresultat		-5 249	-41 901
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 951	24 493
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		272	1 267
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 678	23 226
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		5 429	-18 675
Totalresultat		5 429	-18 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	5 429	-18 675
Sum overføringer og disponeringer		5 429	-18 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 093	5 114
Andre fordringer		44 548	15 762
Sum fordringer		49 641	20 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		96 131	89 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 131	89 878
Sum omløpsmidler		145 772	110 754
SUM EIENDELER		145 772	110 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	115 360	109 931
Sum opptjent egenkapital		115 360	109 931
Sum egenkapital		115 360	109 931
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		29 934	
Annen kortsiktig gjeld		478	823
Sum kortsiktig gjeld		30 411	823
Sum gjeld		30 411	823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 772	110 754



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547471

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 213 403
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 988 213 403
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	409 443	448 792
Sum inntekter		409 443	448 792
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 410	22 820
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	403 282	467 873
Sum kostnader		414 692	490 693
Driftsresultat		-5 249	-41 901
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 951	24 493
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		272	1 267
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 678	23 226
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		5 429	-18 675
Totalresultat		5 429	-18 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	5 429	-18 675
Sum overføringer og disponeringer		5 429	-18 675



Organisasjonsnr: 988 213 403
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 093	5 114
Andre fordringer		44 548	15 762
Sum fordringer		49 641	20 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		96 131	89 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 131	89 878
Sum omløpsmidler		145 772	110 754
SUM EIENDELER		145 772	110 754
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	115 360	109 931
Sum opptjent egenkapital		115 360	109 931



Sum egenkapital	115 360	109 931
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	29 934	
Annen kortsiktig gjeld	478	823
Sum kortsiktig gjeld	30 411	823
Sum gjeld	30 411	823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	145 772	110 754



Organisasjonsnr: 988 213 403
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	1410.00	2820.00
Andre ytelser	10000.00	20000.00
Sum lønnskostnader	11410.00	22820.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Årsmøte i Sameiet Frydenlundsgate 19 avholdes hos styreleder i 3. etasje oppgang A torsdag 13. april 2023 kl 18.30.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022/2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. ØKNING I HUSLEIE FRA 01.07.2023**
- 6. INNKOMNE FORSLAG FRA FRANK LARØI OG SARA M. MOE**
- 7. REVIDERT HMS PLAN OG INTERNKONTROLLRUTINE**
- 8. VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo, 29.03.2023

I styret for Sameiet Frydenlundsgate 19

Anders Evensen
Cecilie Lødøen
Lars Magnus Kirkhus

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på sameiermøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på sameiermøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være levert skriftlig eller pr e-post til styreleder før møtet. Ektefelle/samboer eller husstandsmedlem som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.



STYRETS INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 13. APRIL 2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2022-2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Disponering av årets overskudd
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar: *Styret innstiller på et honorar på kr 20.000 til utbetaling til styret i 2023. Styret bestemmer selv fordeling mellom styremedlemmene. Styret valgte selv å avkorte sitt styrehonorar til kr 10.000 i 2022 som et ekstraordinært tiltak, slik det også er gjort rede for i årsmeldingen. Dette er ikke bærekraftig hvis vi skal få folk til å påta seg styreverv i fremtiden til sameiets felles beste.*

B) Andre honorarer (ingen konkrete forslag foreligger)

5. ØKNING I HUSLEIE FRA 01.07.23

Husleien i fjorårets årsmøte ble økt med 4% fra 01.07.2022. Det er urolige tider og høyere prisstigning i Norge gjennom 2022 og inn i 2023. Styret innstiller på at husleien justeres opp med ytterligere 10% pr 01.07.2022. Dessverre kommer dette i tillegg til en halv ekstra husleie i hver av månedene april og mai for å dekke den taklekkasjen som er oppstått i vinter og som styret har informert om i egne mailer til Sameiet.

SSB's konsumprisindeks for de siste 12 måneder pr utgangen av februar 2022 til 2023 var på 6,3%. Verre er at Oslo bystyre i desember 2022 vedtok en økning i renovasjonsgebyret med 13% og vann- og avløpsgebyret med 23,4%. Selv med en 10% økning av husleien fra 1.7 som gir en ekstra inntekt på ca kr 18.000 til Sameiet over de siste 6 månedene av året, vil vi ha problemer med å komme i mål med et positivt resultat for året. Det vil bl.a. avhenge av endelig kostnad for takreparasjonen.

Kostnaden til bredbånd og TV som i dag er på 350,- kr pr måned pr leilighet økes til kr 400,- pr måned. Dette gir en ekstra inntekt for sameiet på kr 3.600 over årets siste 6 måneder og speiler Sameiets faktiske betaling til Telia som pr 2. kvartal 2023 utgjør kr 395,- pr leilighet pr måned.

Forslag til vedtak:

Husleien til dekning av ordinære felleskostnader økes med 10% fra 01.07.2023 og bidraget til dekning av TV og bredbånd økes fra kr 350 til kr 400 pr leilighet pr måned fra samme dato.

6. INNKOMNE FORSLAG

A. Sameier Frank Larøi i 1. etasje i B har kommet med forslag om 2 tiltak til vurdering i årsmøtet:

- (i) En lysbryter med tidsbryter i oppgangene
- (ii) ideen om å ha muligheten til å tørke klær i bakgården med et sammenleggbart tørkestativ

Frank redegjør i møtet litt mer om hensikten med forslagene.

Styret har ingen sterke føringer på dette forslaget. Til (i) er å anføre at kostnadene til belysning i fellesarealene i 2022 utgjorde ca kr 8.000 eller ca 1,9% av våre totale driftskostnader. Erfaringsmessig går tusenlappene fort når man skal ha en elektriker inn til å installere nye brytere, så det er nok ikke veldig sterke økonomiske argumenter for dette forslaget.

B. Sameier Sara M. Moe i 2. etasje i B har meldt inn følgende saker til behandling:

- (iii) Plan for ferdigstilling av maling i oppgangene
- (iv) Boddeling i oppgang B
Forslag til vedtak: *Lik deling av bod tilhørende leilighetene i hver etasje*
- (v) Opphopping av vann i bakgården

Sara vil redegjøre nærmere i møtet om hensikten med forslagene.

I forhold til sak (iv) vil styret overfor årsmøtet opplyse følgende:

- 2 sameiere, Nina Zimmer og Sara M. Moe, har siden 2021 hatt en tvist gående rundt trappeboden en halvtrapp ned fra 2. etasje i B oppgangen. Denne er i likhet med all de andre trappebodene ca. 0,8-0,9 kvm stor.
- Nina hevder hun har kjøpt leiligheten sin med eksklusiv bruksrett til denne boden, nedfelt i kjøpekontrakt med tidligere eier.
- Sara hevder at hun har rett til å dele denne boden med Nina, under henvisning til at det er praksis i etasjene over (3. og 4.) og at dette er fellesareal som hun har rett til å benytte.
- Sara har siden tidlig i 2022 henvendt seg flere ganger til styret med krav om at styret skal pålegge Nina å gi Sara tilgang og delt bruksrett til denne boden.
- Det finnes 8 slike trappeboder i bygget, 4 i hver oppgang. Alle gjorde tjeneste som toaletter frem til 1950-tallet. Trappebodene i første etasje brukes til Sameiets felles redskapsbod i oppgang A og bøttekott i

oppgang B. De øvrige 6 bodene oppover i etasjene har vært brukt av leilighetene i 2, 3 og 4 etasje, uten at dette er registrert noe sted.

- I oppgang B har praksis tydeligvis vært at de 2 leilighetene i 4. etasje har delt bruken av trappeboden i 4. etasje, det samme er tilfelle i 3 etasje. Praksis i 2. etasje derimot, uvisst av hvilken grunn, har vært at den minste leiligheten (nå eiet av Nina) har brukt trappeboden eksklusivt. Sånn sett virker det naturlig at praksis her burde være det samme som i de to etasjene over, nemlig delt bruk.
- Argumentet mot delt bruk er at Nina hevder hun har kjøpt leiligheten med takst og kjøpekontrakt som sier at bruken av denne trappeboden er eksklusivt tilhørende hennes leilighet. Styret har ikke noen grunn til å betvile at hun i så måte har vært «i god tro» helt siden hun kjøpte sin leilighet i 2015.
- Alle 12 leiligheter i Sameiet har både egen loftsbod og egen kjellerbod, som etter forholdene er ganske romslige. Teknisk sett er alle disse bodene fellesarealer, selv om de alltid har vært fordelt på leilighetene uten noen formell registrering.

Styret har gjentatte ganger oppfordret Nina og Sara til å gå i en konstruktiv dialog seg imellom og finne en løsning. Styret har ikke sett det som sin oppgave å være «dommer» i en tvist som fremstår som en ren interessekonflikt mellom 2 sameiere. Vi har derimot gjort Sara oppmerksom på at hun står fritt til å bringe denne saken opp for årsmøtet i Sameiet, hvilket hun nå har valgt å gjøre.

Styret foreslår at årsmøtet avventer Saras redegjørelse i møtet, gir Nina anledning til å gi sitt syn, og deretter diskuterer hvordan årsmøtet skal stille seg til denne saken.

7. REVIDERT HMS PLAN OG INTERNKONTROLLRUTINE

Det ble i årsmøtet i 2016 vedtatt en ny HMS Plan for Sameiet Frydenlundsgate 19. Denne er i år revidert og oppdatert, blant annet for bedre å dekke installasjonen av et nytt brannvarslingsanlegg for hele Sameiet i 2018. Videre er bestemmelsene om ildsteder og skorsteiner oppdatert og avstemt med Oslo kommunes nettsider om samme tema. Endelig er det innarbeidet et Internkontrollskjema som ligger til slutt i HMS planen, beregnet for årlig utsendelse fra Styret til alle sameiere for utfylling og retur til styret.

Ny, revidert HMS plan følger i vedlegg.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet godkjente ny HMS plan datert 13.04.23*

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrets sammensetning er før årets styrevalg slik:

Styreleder Anders Evensen, valgt frem til årsmøtet 2023
Styremedlem Cecilie Lødøen, valgt frem til årsmøtet 2023



5

Styremedlem Lars Magnus Kirkhus, valgt frem til årsmøtet 2024
Varamedlem Nina Zimmer, valgt frem til årsmøtet 2023

Innstilling til årsmøtet:

- A) Gjenvalg av styreleder for 1 år frem til 2024: Anders Evensen
- B) Valg av nytt styremedlem for 2 år frem til 2025: Brita Brenna
- C) Valg av varamedlem for 1 år frem til 2024: Cecilie Lødøen

Dersom årsmøtet følger innstillingen vil da det nye styret ha følgende sammensetning:

Styreleder Anders Evensen, valgt frem til årsmøtet 2024
Styremedlem Lars Magnus Kirkhus, valgt frem til årsmøtet 2024
Styremedlem Brita Brenna, valgt frem til årsmøtet 2025
Varamedlem Cecilie Lødøen, valgt frem til årsmøtet 2024



Sameiet Frydenlundsgate 19

STYRETS ÅRSMELDING 2022-2023

Krav om årsberetning har bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir derfor i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden etter siste årsmøte bestått av:

Styreleder: Anders Evensen (valgt for 2 år i 2021)

Styremedlem: Cecilie Løddøen (valgt for 2 år i 2021)

Styremedlem: Lars Magnus Kirkhus (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlem: Nina Zimmer (valgt 25.11.21 frem til årsmøtet 2023)

Revisor: Ingen internrevisor valgt av Sameiet. Se punkt 2.

2. SELSKAPSFORMASJON

Sameiet Frydenlundsgate 19 ble stiftet 30.06.1992 og har organisasjonsnummer 988 213 403.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i en bygård med 1 bygg og 2 oppganger med adresse Frydenlundgata 19A (4 seksjoner) og Frydenlundgata 19B (8 seksjoner).

Eiendommen har gnr 217 bnr 145 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjons-eierne.

3. STYRETS ARBEID.

Det er etter forrige årsmøte 5. mai 2022 avholdt 3 styremøter. Rutinesaker er behandlet løpende. Det har dertil vært hyppig løpende kommunikasjon mellom styremedlemmene. Følgende konkrete saker og gjennomførte tiltak nevnes:

- Trappene i B oppgangen er gjennom høsten og vinteren sparklet og malt i grått som tidligere, mens smijernsrekkverkene i trappene er malt i sort. Arbeidet er utført på dugnad av beboerne i oppgang B.
- Etter pålegg fra kommunen har styret bestilt og satt opp nye A og B skilter for å gjøre merkingen av oppgangene A og B tydeligere; utvendig mot gaten, i portrommet og utenfor hver av inngangene til de to oppgangene.



- En oppdatert branninstruks er utarbeidet og satt opp som oppslag i plastlaminert utførelse i fellesarealene i de to oppgangene. Styret har videre oppdatert HMS planen med en internkontrollrutine for brannsikkerhet.
- Utgangsdøren i B oppgangen mot bakgården er vinteren 2023 tatt ned og høvlet for å avhjelpe at døren sveller i vintersesongen og blir vanskelig å åpne, døren virker nå å fungere tilfredsstillende.
- Rundt jul og nyttår 2022/23 var det flere betydelige snøfall i kombinasjon med sterk vind i Oslo som i sin tur medførte dannelse av en snøfonn på taket av bygget vårt, inn mot nabogården mot Ullevålsveien. Det ble i midten av januar oppdaget en vannlekkasje fra taket der det dryppet vann inn i loftsboden som ligger nærmest Ullevålsveien og inn mot bakgården. Det er konstatert at takplatene ble byttet i 2007.
- Styret har etter dette vært i kontakt med Gjensidige og forespurt 4 ulike blikkenslagere for å få utbedret denne lekkasjen. Dessverre er denne skaden ikke dekket av vår husforsikring, men må bekostes av sameiet. Eventuelle følgeskader (fuktskader inn i bygget som det iflg Gjensidiges takstmann ikke er indikasjoner på) ville imidlertid være dekket av forsikringen fordi takplatene er mindre enn 40 år gamle. Styret har utfordret denne bestemmelsen og også sjekket med hovedkonkurrenten If om de ville hatt samme manglende dekning på selve taklekkasjen. Gjensidige står på sitt og If bekrefter at de har samme vilkår i sine forsikringer. Blikkenslager er engasjert og reparasjonsarbeidet planlegges å være utført før påske. Et stillas er nå montert nederst i hjørnet av fasaden i bakgården og vil bli stående noen uker etter arbeidet er fullført for å sikre at lekkasjen faktisk er tettet.
- Styret har besluttet og informert alle sameiere om at takreparasjonen vil medføre at det kreves inn en ekstra måneds husleie for å dekke kostnadene. Dette fordeles med en halv husleie i april og en halv husleie i mai.
- Husleien i sameiet ble økt med 4% fra 01.07.22 etter å ha stått uendret gjennom flere år. I ettertid har det kommet frem at prisstigningen gjennom året 2022 var betydelig høyere enn 4% og likviditeten ble derfor anstrengt gjennom sommeren. Styret iverksatte derfor en ekstraordinær innbetaling av en halv måneds husleie fra sameierne i august 2022. Videre besluttet styret som et engangstiltak for å avhjelpe den vanskelige likviditetssituasjonen å redusere sitt styrehonorar fra de kr 22.000 som ble vedtatt i årsmøtet til kr 10.000. Dette ble utbetalt i desember 2022.
- Styret har siden forrige årsmøte for å teste markedet innhentet konkurrerende tilbud på forsikring, på vaktmester- og trapperenhold. Alle disse kom opp med priser som lå over våre eksisterende avtaler og er følgelig ikke fulgt opp videre.
- Det har også vært innhentet et tilbud fra en leverandør (GlobalConnect) av nytt fibernett for bredbånd. Dette ga også høyere kostnader enn den eksisterende Telia avtalen som baserer seg på det eksisterende coaxial ledningsnett (kobbertråder). Telia avtalen løper nå for et år av gangen, mens en ny fibernettavtale hadde betydd en 5 års bindende avtale for Sameiet. Styret besluttet derfor ikke å gå videre med det, men heller beholde fleksibiliteten til å kunne se på andre muligheter senere. Coax nettet vil i løpet av noen år fases ut, slik at en ny løsning uansett vil måtte komme.
- Styret planlegger å avholde en ordinær dugnad i løpet av våren med fokus på utearealene våre.



§

Det er registrert salg av 3 leiligheter i Sameiet siden forrige Sameiermøte i mai 2022, 2 leiligheter i A oppgangen og 1 leilighet i B oppgangen.

Styret er ikke involvert i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret den 27.03.2023



9

Sameiet Frydenlundsgate 19

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Frydenlundsgate 19 org.nr. 988213403



10

Resultatregnskap 2022

Sameiet Frydenlundsgate 19

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	409 443	448 792	383 364	414 800
Sum driftsinntekter		409 443	448 792	383 364	414 800
Kostnader					
Lønnskostnad	2	11 410	22 820	24 820	22 820
Konsulenttjenester	3	21 414	32 369	27 000	29 466
Rep og vedlikehold	4	17 180	102 961	15 500	22 000
Forsikringer		93 986	92 702	93 000	93 451
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		135 314	123 741	120 000	136 939
Energi og fyring		5 174	4 705	4 000	4 400
Kabel-TV og telefoni		47 498	43 098	43 200	50 400
Driftskostnader	5	61 318	58 492	54 000	64 587
Andre driftskostnader	6	21 398	9 806	2 000	1
Sum driftskostnader		414 692	490 693	383 520	424 064
Driftsresultat før finansposter		-5 249	-41 901	-156	-9 264
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 981	24 493	200	200
Finanskostnad		272	1 267	0	0
Sum finansposter		10 678	23 226	200	200
Årsresultat		5 429	-18 675	44	-9 064
Overført til annen egenkapital	7	5 429	-18 675	0	0
Sum disponering		5 429	-18 675	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Frydenlundsgate 19



//

Balanse 31.12.2022

Sameiet Frydenlundsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		44 548	15 762
Kundefordringer		5 093	5 114
Sum fordringer		49 641	20 876
Bankinnskudd, kasse o.l.		96 131	89 878
Sum omløpsmidler		145 772	110 754
SUM EIENDELER		145 772	110 754

Balansereport 2022 for Sameiet Frydenlundsgate 19




12

Balanse 31.12.2022

Sameiet Frydenlundsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	115 360	109 931
Sum egenkapital		115 360	109 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 934	0
Andre påløpte kostnad		478	0
Annen kortsiktig gjeld		0	823
Sum kortsiktig gjeld		30 411	823
Sum gjeld		30 411	823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 772	110 754


Anders Ola Evensen
Styrets leder

Sameiet Frydenlundsgate 19

Cecilie Lødøen
Styremedlem


Lars Magnus Emil Kirkhus
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Frydenlundsgate 19



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ekstraordinære felleskostnader	0	71 854	0	0
Generelle felleskostnader	362 643	334 602	340 164	364 400
Kabel-TV/Bredbånd	46 800	42 336	43 200	50 400
Sum felleskostnader	409 443	448 792	383 364	414 800

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	10 000	20 000	22 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	2 820	2 820	2 820
Sum lønnskostnader	11 410	22 820	24 820	22 820

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



14

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	21 414	27 744	27 000	29 466
Tilleggstjenester	0	4 628	0	0
Sum konsulenttjenester	21 414	32 369	27 000	29 466

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	4 148	0	0
Bygninger	3 027	79 344	10 000	15 000
Dugnad	0	0	5 000	2 000
Egenandel	10 000	0	0	0
Utvendig anlegg	4 153	1 794	500	5 000
Ventilasjon	0	17 675	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	17 180	102 961	15 500	22 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	30 180	28 660	24 000	29 705
Skadedyrbekjempelse	10 348	9 775	10 000	11 068
Søppeltømming / container	0	313	0	0
Vaktmester	20 790	19 745	20 000	23 814
Sum driftskostnader	61 318	58 492	54 000	64 587



15

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	7 998	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	12 200	0	0	0
Sum driftsmateriale	20 198	0	0	0
Generalforsamling	0	7 611	2 000	1
Sum kontorkostnader	0	7 611	2 000	1
Bank og kortgebyrer	1 200	2 195	0	0
Sum andre kontorkostnader	1 200	2 195	0	0
Sum andre driftskostnader	21 398	9 806	2 000	1

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	109 931	128 606
Tilført til/fra EK fra årets resultat	5 429	-18 675
Sum opptjent egenkapital 31.12	115 360	109 931
Annen egenkapital 31.12	115 360	109 931
Sum egenkapital 31.12	115 360	109 931



16

Note 8 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	109 931	128 606
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	5 429	-18 675
B. Årets endring i arbeidskapital	5 429	-18 675
C. Arbeidskapital 31.12	115 360	109 931
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	145 772	110 754
- Kortsiktig gjeld	30 411	823
= Arbeidskapital 31.12	115 360	109 931



17

HMS Plan for Sameiet Frydenlundsgate 19

Sist endret og godkjent i Sameiermøte 13.04.23

1 Styrets ansvar

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid er lovpålagt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter" (også kalt internkontrollforskriften). Forskriften gjelder også boligselskaper som borettslag, sameier og vel, representert ved styret. Det innebærer at styret i boligselskapet skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

2 HMS-forskriften

HMS-forskriften har som formål å fremme et systematisk forbedringsarbeid innen helse, miljø og sikkerhet. Den inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver først og fremst en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder sikkerhetstiltak viser forskriften til krav fastsatt i en rekke viktige lover og forskrifter som tilhører "HMS-familien", blant annet:

- Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff (brann- og eksplosjonsvernloven) med forskrifter
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) med forskrifter
- Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) med forskrifter
- Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern (arbeidsmiljøloven) med forskrifter
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) med forskrifter

Brannsikkerhet, el-sikkerhet, sikkerhet i lekeapparater og utearealer, sikring mot vannskader, arbeidsmiljø for hel- og deltidsansatte og beskyttelse av miljøet mot forurensning er altså noe av det styret i boligselskapet må forholde seg til. Styret har et hovedansvar for den samlede bygningsmassen og for fellesarealene, mens beboerne selv har et hovedansvar i egen bolig. Styret har ellers ansvar for å informere beboerne om forhold som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre.

3 Spesifisert HMS Plan

Sameiets eksisterende HMS plan ble først vedtatt i sameiermøte 14. april 2016. Nedenfor er denne planen oppdatert til årsmøtet i 2023, som en spesifisert HMS plan for Sameiet. Den godkjennes og revideres ved behov i det årlige Sameiermøtet.

En viktig endring siden planen først ble laget er at Fagerborg Installasjon AS i 2018 installerte etter bestilling fra Styret et trådbasert (ikke batterier), adresserbart (viser hvor alarmen utløses) og heldekkende brannvarslingsanlegg for gårdens samtlige 12 leiligheter og fellesarealer (oppganger, loft og kjeller). Anlegget har varslings- og betjeningspaneler montert i 1. etasje i henholdsvis A og B oppgangen. Anlegget bør kontrolleres og testes av installatør hvert annet år, og styret bør med jevne mellomrom avholde en brannøvelse med utgangspunkt i dette anlegget. Viktig å merke seg at det kun er en røykdetektor installert i hver leilighet, i gangen innenfor hver enkelt inngangsdør. Det anbefales derfor at hver enkelt sameier fortsatt sørger for å ha en standard uavhengig batteridrevet røykvarsler i hvert soverom.

Det ble i 2016 også gjennomført en EL-kontroll av alle elektriske anlegg i fellesarealene i Sameiet, igjen utført og rapportert av Fagerborg Installasjon AS. Alle avvik ble lukket.

Rev. 13.04.23



Følgende elementer er den enkelte sameiers ansvar og oppgaver:

- i. Den enkelte sameier skal påse at han i tillegg til Sameiets brannvarslingsanlegg har minimum en godkjent og fungerende røkvarslere i hvert soverom i leiligheten. Batterier byttes ved behov.
- ii. Den enkelte sameier skal påse at han har minimum ett stykk godkjent, sertifisert og datokontrollert brannslukningsapparat (min 6 kgs pulverapparat) installert på egnet og lett tilgjengelig sted i leiligheten. Når kontrollperioden for apparatet er utløpt, er det den enkelte sameiers ansvar å medbringe apparatet for kontroll og påføring av ny kontrolldato hos godkjent forhandler.
- iii. Det er den enkelte sameiers ansvar å se til at det i leilighetene finnes branntau eller brannsele med fastmontert festekrok mot gaten og mot bakgården.
- iv. Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder eller i fellesarealer. Det er kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill ved grilling på balkong. Gassbeholdere skal fortrinnsvis oppbevares på utvendig balkong og ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller eller på loft, det være seg i egen bod eller i fellesarealer.
- v. For å forebygge brann er det den enkelte sameiers ansvar å påse det elektriske anlegget i egen leilighet er i forskriftsmessig stand.
- vi. Den enkelte sameier skal følge kommunens anvisning for bruk av søppelkasser og resirkuleringsposer. De ordinære søppelkassene skal ikke benyttes til kasting av spesialavfall, det er den enkelte sameiers ansvar å fjerne f.eks. malingsspann, kjemikalier eller annet avfall som skal anbringes på godkjent returstasjon for spesialavfall.
- vii. Trappeoppgangene i gården er våre eneste rømningsveier og skal derfor alltid være fri for hindringer av enhver art. Det er et felles ansvar for alle sameiere å se til at alle trappeoppganger til enhver tid skal være helt fri for løse gjenstander og aldri benyttes til midlertidig eller varig oppbevaring.

Særlig om ildsteder og skorsteiner

- viii. Det er 4 pipeløp i bruk i Frydenlundgata 19, alle rehabilitert i 2011 med nye ildfaste rør i røykløpene. Det er kun disse 4 pipeløpene som er rehabilitert og tillatt nytt til ildsteder. Ta kontakt med styret om du er i tvil.
- ix. Hvis den enkelte sameier skal installere, skifte ut eller fjerne ildsted, må hun/han som eier av boenheten melde dette til brann og redningsetaten i Oslo kommune (OBRE). Meldeplikten gjelder også dersom du har hatt et firma til å utføre jobben. Det ligger nærmere informasjon og meldingsskjema til dette bruk på Oslo kommunes nettsider under «Brannvern, ildsted og feiing».
- x. Dersom du fjerner et ildsted og ikke monterer et nytt, må hull etter røykrør tettes på forsvarlig måte for å ivareta brannsikkerheten.
- xi. Om det skal bygges, rives eller rehabiliteres en skorstein skal søknad sendes til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Søknaden må sendes med hjelp fra fagfolk.

Fellesarealer er et felles ansvar for alle sameiere:

- xii. Det er utarbeidet branninstruks for Sameiet som finnes på oppslagstavlen ved inngangen, på loftsdørene, kjellerdørene og ved de to varslingstavlene for brannvarslingsanlegget i 1. etasje i henholdsvis A og B oppgangen. Alle plikter å gjøre seg kjent med innholdet i denne.
- xiii. Det er installert 4 håndholdte brannslukningsapparater i fellesarealene; ett ved hver av dørene i fellesarealet på loft, samt tilsvarende ett ved hver av trappeoppgangene fra kjellergangen. Merking med utløpsdato må jevnlig kontrolleres og apparatene byttes eller kontrolleres hos godkjent leverandør ut når dato er utgått. Gi beskjed til styret.



19

- xiv. Styret besørger hvert annet år at Sameiets felles brannvarslingsanlegg funksjonstestes av godkjent leverandør. Styret tar i den forbindelse også initiativ til en brannøvelse for gårdens beboere, som skal varsles skriftlig på forhånd pr e-post og i samtlige postkasser.

Forebyggende tiltak:

- xv. Styret bestiller kontrollsjekk av godkjent installatør av det elektriske anlegget i fellesarealene hvert 10. år – sist utført i 2016.
- xvi. Det innføres en årlig rutine etter initiativ fra styret der hver enkelt sameier kvitterer ut at HMS planen er lest, forstått og løpende fulgt opp.

Oslo, 13.04.2023

VEDLEGG: Skjema for internkontroll - brannsikkerhet Frydenlundgata 19

Rev. 13.04.23



20

Skjema for internkontroll - brannsikkerhet Frydenlundgata 19

Navn:	Leilighet: (oppg./etasje)
Adresse:	Epost:

	Kontrollpunkt	Ja	Nei	Merknad
1	Er boenheten din utstyrt med egen røykvarsler i hvert soverom, i tillegg til sameiets anlegg?			
2	Er røykvarsleren din eldre enn 10 år?			
3	Henger røykvarsleren din i taket (skal henge i tak, minimum 50 cm fra vegg)			
4	Har du byttet batteri i løpet av de 12 siste månedene?			
5	Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
6	Er boenheten din utstyrt med pulverapparat? Når er det merket med frist for neste kontroll?			
7	Finnes det branntau med fastmontert festekrok mot gaten og mot bakgården i din leilighet?			
8	Har boenheten din et ildsted? Hvis ja, i hvilke rom?			
9	Har du fått satt inn ildstedet selv? Hvis ja, er det meldt til Oslo Brann og redningsetat (OBRE)?			
10	Er det synlige feil/mangler på skorstein/ildstedet ditt?			
11	Er det synlige feil/mangler på det elektriske anlegget ditt?			
12	Ved eventuell brann, trenger du assistanse til å rømme?			
13	Er du kjent med Sameiets branninstruks og oppmøtested ved brann? Har du lest Sameiets HMS plan?			
14	Oppbevarer du brannfarlige varer (propan, tennvæske) i leiligheten din?			
15	Andre opplysninger/ kommentarer?			

Signatur:.....

Dato:.....

Skjemaet skal leveres styret i postkassen til innen

Takk!

Mvh Styret i Sameiet Frydenlundgate 19

Rev. 13.04.23