



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 737 738  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 12  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### 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, 22.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 067 671	901 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 067 671</b>	<b>901 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 759 017	1 916 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 838 887</b>	<b>1 996 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-771 216</b>	<b>-1 095 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 945	17 188
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 945</b>	<b>17 188</b>
Annen finanskostnad		77 875	14 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77 875</b>	<b>14 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 930</b>	<b>2 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-831 145	-1 093 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</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>			
Kundefordringer		6 144	
Andre fordringer		170 265	296 983
Sum fordringer		176 409	296 983
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 612	820 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 612	820 271
Sum omløpsmidler		245 021	1 117 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 021</b>	<b>1 117 254</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 658 639	827 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 658 639</b>	<b>-827 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 658 639</b>	<b>-827 493</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 885 806	1 686 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 885 806</b>	<b>1 686 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 885 806</b>	<b>1 686 298</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		397	457
Leverandørgjeld		13 528	250 984
Annen kortsiktig gjeld		3 929	7 008
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 854</b>	<b>258 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 903 660</b>	<b>1 944 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 021</b>	<b>1 117 254</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549468

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 737 738  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 12  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 990 737 738  
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 067 671	901 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 067 671</b>	<b>901 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 759 017	1 916 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 838 887</b>	<b>1 996 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-771 216</b>	<b>-1 095 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 945	17 188
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 945</b>	<b>17 188</b>
Annen finanskostnad		77 875	14 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77 875</b>	<b>14 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 930</b>	<b>2 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-831 145	-1 093 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>



Organisasjonsnr: 990 737 738  
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Kundefordringer		6 144	
Andre fordringer		170 265	296 983
Sum fordringer		176 409	296 983
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 612	820 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 612	820 271
Sum omløpsmidler		245 021	1 117 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 021</b>	<b>1 117 254</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>			
Udekket tap		1 658 639	827 493
Sum opptjent egenkapital		-1 658 639	-827 493



Sum egenkapital	-1 658 639	-827 493
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 885 806	1 686 298
Sum annen langsiktig gjeld	1 885 806	1 686 298
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 885 806</b>	<b>1 686 298</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	397	457
Leverandørgjeld	13 528	250 984
Annen kortsiktig gjeld	3 929	7 008
Sum kortsiktig gjeld	17 854	258 449
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 903 660</b>	<b>1 944 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>245 021</b>	<b>1 117 254</b>



Organisasjonsnr: 990 737 738  
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

**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 Frognerveien 12 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 18.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er fredag 21.05.21 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 Frognerveien 12 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes tirsdag 18.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er fredag 21.05.21 kl. 12:00.

**Selskapsnummer:** 7540 **Selskapsnavn** Sameiet Frognerveien 12

**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.

Eirik Horpestad og Maria Bendiksen velges som protokollvitner

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets underskudd blir dekket ved overføring fra egenkapital

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000.

I tillegg kommer en kostnad på kr 50 000 for ekstern styreleder, noe som samsvarer med avtalen vedtatt på årsmøte i fjor.

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

**Utskifting av løsning for bredbånd / TV**

Som nevnt i styrets arbeid har vi i dag en månedlig kostnad på 471kr per boenhet for bredbånd. Vi har fått et tilbud fra HomeNet (<https://www.homenet.no>), som tilbyr seg å kostnadsfritt installere fiber bredbånd (1gbit – ca 40x så raskt som dagens bredbånd fra Telia om en ikke betaler ekstra). For månedlige kostnader via felleskostnadene har vi tre alternativer:

- Uten noen kollektive ordninger: 11kr/boenhet/måned. Den enkelte boenhet kan etter dette velge selv:
  - Kostnad for 1gbit er 699kr, for 549kr for 100mbit
  - TV kommer i tillegg, f.eks RiksTV (<https://www.rikstv.no/rikstv-via-fiber/>) til 199kr/måned
- Alle får 1gigabit. Dette koster 259kr/mnd
- Om sameiet velger kollektiv 1gigabit kan vi også velge kollektiv RiksTV til 149kr/mnd. (Uten en slik ordning er det 199kr/mnd for 12 kanaler)

Om vi velger en kollektiv løsning så blir kostnaden lavere enn den vi har i dag, med betraktelig raskere internett.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at vi skifter til HomeNet, siden 1gig internett øker verdien på leilighetene. Her anbefaler vi å gå for 259kr/boenhet/mnd, siden dette er ganske prisgunstig. En kollektiv ordning med RiksTV er neppe aktuelt, siden det er liten forskjell mellom en kollektiv og individuell ordning.

**1.Forslag til vedtak:**

Skifte fra Telia til HomeNet. Dette er anbefalt av styret.

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

**2. Forslag til vedtak:**

Gitt Ja på forslag 1: Kollektiv ordning for 1gigabit. Dette er anbefalt av styret.

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

**3. Forslag til vedtak:**

Kollektiv ordning for RiksTV. Dette er ikke anbefalt av styret.

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



### Styremøteprotokoller sendes til alle eiere

Årsmøtet kan pålegge styret å sende ut kopi av protokollene fra styremøtene forutsatt at regler for beskyttelse av personvern, privatlivets fred og forretningshemmeligheter ivaretas. Protokollene egner seg imidlertid ikke for spredning til alle seksjonseiere ettersom disse kan inneholde forhold om enkeltbeboere og forretningsmessige forhold knyttet til leverandører som ikke er egnet for deling med andre. Distribusjon av referatene må være betinget av bearbeidelse og anonymisering; et merarbeid for styret som vil gjøre styrearbeidet mer omfattende.

### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og ønsker heller å øke informasjonen gjennom sameiets Facebookside, og gjennom OBOS' løsning VIBBO som alle eiere har tilgang til.

### Forslag til vedtak:

Styremøteprotokoller sendes til alle eiere.

For	Mot

### Bedring av renhold

Styret er helt enige i dette, og har jobbet med å innhente tilbud.

### Forslag til vedtak:

Renholdet i gården bedres.

For	Mot

### Valg av tillitsvalgte

Sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år og 2 styremedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Eirik Horpestad	
Styremedlem	Erik Vasaasen	
Styremedlem	Maria Bendiksen	

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	Jon Norvald Evensen	2020-2021
Styremedlem	Maria Ridderseth Bendiksen	2020-2021
Styremedlem	Erik Vasaasen	2020-2021
Varamedlem	Adrian Bahr	2020-2021

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 ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 12

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Frognerveien 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990737738, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer: 211/94

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 Frognerveien 12 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 J Buserud & Co AS.



## Styrets arbeid

Ved fjorårets ordinære styremøte trakk de eksisterende styremedlemmene og styreleder seg, og det ble valgt et helt nytt styre bestående av to eiere og en ekstern styreleder. I perioden etter dette er det utført generelt styrearbeid, håndtert henvendelser fra sameiere, avholdt styremøter i tillegg til mye uformell kontakt gjennom e-post.

I løpet av høsten 2020 ble oppussing av fasaden i bakgården, vegger og trapper i trapperommene, samt gulvet ved hovedinngangen fullført. Denne oppussingen viste seg å være dyrere enn budsjettert, som sammen med en stadig høyere kostnad på forsikring gjorde at sameiet var i fare for å ikke kunne betale regninger i januar 2021. Det ble derfor vedtatt å øke felleskostnadene med 10%.

Det ble ikke gjennomført noen dugnad høsten 2020 pga Covid-19, men vi håper å kunne gjennomføre en dugnad sommeren 2021. Mer informasjon om dette kommer når situasjonen er mer avklart.

Tvisten i sammenheng med renovasjonskostnadene til en av næringsseksjonene har tatt endel tid, men det virker nå være mulig å avslutte denne tvisten uten en svært dyr runde i rettsapparatet.

Mye av arbeidet så langt i 2021 har gått på å se hva vi kan gjøre for å kutte kostnadene, siden sameiet nå har et uforholdsmessig høye felleskostnader sammenlignet med andre bygårder på Frogner.

Følgende tiltak har vært utredet for å bedre kostnadene:

- Årlig kostnad på forsikringer ligger i dag på 181 500. Dette skyldes skadehistorikken, hvor det for et par år siden var omfattende vannskader i B oppgangen. Vi har innhentet tilbud fra andre forsikringsselskaper uten å få bedre tilbud. Tilbudene er basert på en skadehistorikk som går 5 år tilbake i tid, så om to år vil det være mulig å få betraktelig bedre tilbud.
- Vi har i dag en rente på 3.85% på et lån på 1.9 million i OBOS banken. Siden dette er et usikret lån er det vanskelig å få en lavere rente. Vi har også sett på muligheten for en «IN-ordning», dvs individuell innbetaling av fellesgjeld, men dette viser seg å være relativt dyrt for et såpass lite sameie.
- Ved forrige møte ble det vedtatt å ha ekstern styreleder, noe som medfører en ekstra kostnad på 50 000. Det er selvsagt ønskelig å ha en eier som styreleder, og helst en som bor i sameiet, slik at denne kostnaden kan unngås.
- Drift og vedlikeholdskostnadene er ikke unormalt store, men renholdet har vært til dels svært dårlig etter oppussingen. Vi vurderer å skifte leverandør av renhold til en mer profesjonell aktør, forhåpentligvis uten at dette vil medføre mye større kostnader.
- Vi har i dag en kostnad per boenhet på 471kr/mnd for bredbånd og TV fra Telia. Se forslag 1 for alternativer som både har bedre hastighet og lavere kost.



- Revisor er påbudt for såpass små sameier som vi er.

Vi har også opprettet en Facebook gruppe for sameiet, <https://www.facebook.com/groups/440619957020027>. Tanken er å bruke denne når det er behov for felles diskusjoner, som for hva slags planter vi bør ha i bakgården, merking av trappeoppganger og lignende.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 067 671.

Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinær innkreving.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 838 887.

Dette er kr 1 072 517 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid..

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 831 145 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 227 167.

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 noe fra 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frognerveien 12.

### Lån

Sameiet Frognerveien 12 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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

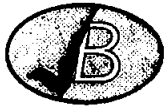
Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 9 % økning av innkreving for kabel-TV og en 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2021. Sameierne blir også krev inn for renovasjonskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



REVISJONSSELSKAPET  
**J. BRUSERUD & CO. AS**  
GODKJENT REVISJONSSELSKAP - REV NR 954380262  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 12

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 12' årsregnskap som viser et underskudd på kr 831.145. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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 oppgave og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

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

Hovedkontor :  
Engbrets vei 3  
1275 OSLO

Telefon : (+47) 90 12 62 10  
Telefax : (+47) 23 13 10 90

www.bruserud.no  
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :  
Sjøenteret Vallø  
Postboks 149  
3166 TOLVSRØD  
Telefon : (+47) 33 41 45 33  
Telefax : (+47) 33 32 90 33



REVISJONSSELSKAPET  
**J. BRUSERUD & CO. AS**

GODKJENT REVISJONSSELSKAP - REV. NR. 954380262  
Medlem av Den norske Revisorforening

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mai 2021

Revisjonsselskapet

J. BRUSERUD & CO. AS

Jan Bruserud

Statsautorisert revisor

Hovedkontor :  
Engbrets vei 3  
0275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10  
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

[www.bruserud.no](http://www.bruserud.no)  
[fornavn@bruserud.no](mailto:fornavn@bruserud.no)

Avdelingskontor Tønsberg :

Sjøsenderet Vallo

Postboks 149

3166 TOLVSRØD

Telefon .: (+47) 33 41 45 33  
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	987 672	901 222	988 000	1 156 000
Andre inntekter	3	79 999	0	0	74 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 067 671</b>	<b>901 222</b>	<b>988 000</b>	<b>1 230 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 500	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-59 278	-57 608	-60 000	-61 500
Konsulenthonorar	7	-45 581	-25 083	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 157 259	-1 319 529	-105 000	-115 000
Forsikringer		-138 195	-126 199	-138 500	-181 500
Kommunale avgifter	9	-160 746	-179 236	-157 000	-168 000
Energi/fyring		-7 353	-14 131	-24 000	-20 000
TV- anlegg/bredbånd		-103 717	-101 772	-105 000	-107 000
Andre driftskostnader	10	-76 888	-82 840	-62 000	-74 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 838 887</b>	<b>-1 996 768</b>	<b>-766 370</b>	<b>-837 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-771 216</b>	<b>-1 095 546</b>	<b>221 630</b>	<b>392 130</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 945	17 188	0	0
Finanskostnader	12	-77 875	-14 777	-84 000	-72 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 930</b>	<b>2 411</b>	<b>-84 000</b>	<b>-72 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-831 145</b>	<b>-1 093 135</b>	<b>137 630</b>	<b>320 130</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-265 642		
Udekket tap		-831 145	-827 493		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		61 841	53 040
Kundefordringer		6 144	0
Forskuddsbetalte kostnader		108 424	243 943
Driftskonto OBOS-banken		68 612	820 271
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>245 021</b>	<b>1 117 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 021</b>	<b>1 117 254</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 658 639	-827 493
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 658 639</b>	<b>-827 493</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 885 806	1 686 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 885 806</b>	<b>1 686 298</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 342	7 008
Leverandørgjeld		13 528	250 984
Påløpte renter		397	457
Annen kortsiktig gjeld	15	587	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 854</b>	<b>258 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 021</b>	<b>1 117 254</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021  
Styret i Sameiet Frognerveien 12

Jon Norvald Evensen/s/

Maria Ridderseth  
Bendiksen/s/

Erik Vasaasen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	652 488
Seksjonert lokale	236 688
Kabel-tv	98 496
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>987 672</b>

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

Kapitalinnhenting relatert til nødvendig rehabilitering av bakgården	79 998
Korrigeringer på reskontro	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>79 999</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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 2019/2020, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

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

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-37 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 174
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 581</b>

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

Wettergren Fasade AS	-484 759
Gupex AS, dekorsement til portrommet	-43 285
Lamper til trappeløpene (kjøpt hos Lampehuset)	-9 350
Teppekonsulentene AS	-284 450
RK - Bygg Kruge	-31 541
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-853 385</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-25 228
Drift/vedlikehold VVS	-10 700
Drift/vedlikehold elektro	-103 782
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 893
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 093
Kostnader dugnader	-179
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 157 259</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-80 883
Feieavgift	-2 681
Renovasjonsavgift	-77 183
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-160 746</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 221
Skadedyrkontroll	-7 761
Verktøy og redskaper	-910
Driftsmateriell	-50
Lamper, lys og ledpærer	-11 319
Vaktmestertjenester	-16 958
Renhold ved firmaer	-24 146
Gressklipping	-3 557
Trykksaker	-235
Andre kontorkostnader	-283
Porto	-449
Bankgebyr	-2 758
Velferdskostnader	-242
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-76 888</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	424
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 305
Andre renteinntekter	19
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 945</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 201
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 674
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-77 875</b>

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden var 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	13 702
Nedbetalt i år	1 686 298

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 923 444
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	37 638

-1 885 806

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 885 806****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember) -587

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -587**



### **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse av det sittende styret foreslår beholdes på 70 000 som tidligere, 30 000 til styreleder og 20 000 til styremedlemmer.

I tillegg kommer en kostnad på 50 000 for ekstern styreleder, noe som samsvarer med avtalen vedtatt på årsmøtet i fjor.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for 2020 settes til samlet kr 120.000



## Forslag til avstemning

### A. Utskifting av løsning for bredbånd / TV

Som nevnt i styrets arbeid har vi i dag en månedlig kostnad på 471kr per boenhet for bredbånd. Vi har fått et tilbud fra HomeNet (<https://www.homenet.no>), som tilbyr seg å kostnadsfritt installere fiber bredbånd (1gbit – ca 40x så raskt som dagens bredbånd fra Telia om en ikke betaler ekstra). For månedlige kostnader via felleskostnadene har vi tre alternativer:

- Uten noen kollektive ordninger: 11kr/boenhet/måned. Den enkelte boenhet kan etter dette velge selv:
  - Kostnad for 1gbit er 699kr, for 549kr for 100mbit
  - TV kommer i tillegg, f.eks RiksTV (<https://www.rikstv.no/rikstv-via-fiber/>) til 199kr/måned
- Alle får 1gigabit. Dette koster 259kr/mnd
- Om sameiet velger kollektiv 1gigabit kan vi også velge kollektiv RiksTV til 149kr/mnd. (Uten en slik ordning er det 199kr/mnd for 12 kanaler)

Om vi velger en kollektiv løsning så blir kostnaden lavere enn den vi har i dag, med betraktelig raskere internett.

Styret anbefaler at vi skifter til HomeNet, siden 1gig internet øker verdien på leilighetene. Her anbefaler vi å gå for 259kr/boenhet/mnd, siden dette er ganske prisgunstig. En kollektiv ordning med RiksTV er neppe aktuelt, siden det er liten forskjell mellom en kollektiv og individuell ordning.

Forslag til vedtak:

A: Skifte fra Telia til HomeNet. Dette er anbefalt av styret.

B: Gitt Ja på A: Kollektiv ordning for 1gigabit. Dette er anbefalt av styret.

C: Gitt Ja på C: Kollektiv ordning for RiksTV. Dette er ikke anbefalt av styret.



### Innkomne forslag

#### **A. Styremøteprotokoller sendes til alle eiere.**

Årsmøtet kan pålegge styret å sende ut kopi av protokollene fra styremøtene forutsatt at regler for beskyttelse av personvern, privatlivets fred og forretningshemmeligheter ivaretas. Protokollene egner seg imidlertid ikke for spredning til alle seksjonseiere ettersom disse kan inneholde forhold om enkeltbeboere og forretningsmessige forhold knyttet til leverandører som ikke er egnet for deling med andre. Distribusjon av referatene må være betinget av bearbeidelse og anonymisering; et merarbeid for styret som vil gjøre styrearbeidet mer omfattende.

Styret støtter ikke forslaget og ønsker heller å øke informasjonen gjennom sameiets Facebookside, og gjennom OBOS' løsning VIBBO som alle eiere har tilgang til.

Forslag til vedtak:

Styremøteprotokoller sendes til alle eiere.

#### **B. Bedring av renhold**

Styret er helt enige i dette, og har jobbet med å innhente tilbud.

Forslag til vedtak:

Renholdet gården bedres.



### STYREVALG

Maria Bendiksen og Erik Vasaasen kan fortsette som styremedlemmer. Eirik Horpestad har meldt interesse for å ta over som styreleder.

Forslag til vedtak inntil eventuell ny styreleder er funnet, og stiller til valg:

Maria Bendiksen velges til styremedlem for ett år

Erik Vasaasen til styremedlem for ett år

Eirik Horpestad velges til styreleder.



## 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 ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret kan kontaktes på telefon og e-post som oppgitt i listen på tavle i trapperom (oppgang A) og i bakre oppgang (oppgang B). Bruk av vaktmester utover stillingsbeskrivelse vil belastes den enkelte seksjonseier.

### Nøkler/skilt

Ekstra systemnøkler skal bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke bestilles via styret. Skilt til postkasse bestilles som beskrevet inne i postkassen. Ta kontakt med styret hvis veiledning har forsvunnet. Styret minner om at midlertidige lapper på ringeklokke/postkasse vil bli fjernet, og at skilt vil bli bestilt for den enkeltes sameier kostnad.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82926381. 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 sløkkeutstyr 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.



## Kristoffer Øgaard

---

**Fra:** Jon Norvald Evensen <Evensen@daln.no>  
**Sendt:** torsdag 2. april 2020 10.42  
**Til:** Kristoffer Øgaard  
**Emne:** SV: Styreleder Sameiet Frognerveien 12

Jeg takker for henvendelse vedrørende mulig styreleder verv i Sameiet Frognerveien 12.

Styret og derved jeg som ekstern styreleder bør i utgangspunktet ha hovedfokus på i) gode boforhold, ii) ivaretagelse av sameiets eiendom og iii) kontroll av sameiets økonomi.

Som ekstern styreleder vil jeg ta betalt etter medgått tid, kr 1.800 pluss arbeidsgiveravgift pr time. Det vil derfor være vesentlig å sikre effektive styremøter og at de løpende oppgaver delegeres fra styret og ivaretas av det enkelte styremedlem, eventuelt andre. Disse rapporterer til styret.

Med dette som utgangspunkt foreslår jeg vanligvis en arbeidsplan for styret som innebærer 4 styremøter i året; to om høsten, to om våren, hvorav ett er forberedelse til årsmøte. I styremøtene fastsettes budsjett, regnskap og planer for eiendommen i tillegg til løpende inkomne saker. Det er vesentlig at styremøtene er godt forberedt, og at alle styremedlemmene på forhånd mottar underlag for det som skal drøftes. Det bør derfor utnevnes en nestleder eventuelt en sekretær blant styremedlemmene som kan forberede sakene og føre protokoll med referat. Det tar ofte noe tid før rutinene setter seg og fungerer; tidsforbruket vil derfor være noe større i det første året enn senere. Fordelene med ekstern deltakelse i styret viser seg derfor fullt ut først etter noe tid.

Styreleder bør i tillegg til å lede styremøtene også åpne, eventuelt lede årsmøtet, og uansett være tilstede under årsmøtene.

Under de ovennevnte forutsetninger antar jeg at styremøtene og årsmøtet inkludert forberedelse, løpende kontakt med de øvrige styremedlemmer og eventuelt andre vil medføre minst ca 25 timers arbeid og kostnaden utgjøre minst kr 45.000 pluss arbeidsgiveravgift. Normalt vil det gå med mer tid dersom ordningen med nestleder og sekretær ikke fungerer som beskrevet ovenfor. Erfaringsvis vil kostnaden ofte bli kr 80.000 pluss arbeidsgiveravgift dersom sameiet ikke har spesielle utfordringer.

Jeg registrerer tidsforbruket og dokumenterer dette med timelister. Styrehonoraret forutsettes avregnet hvert kvartal forskuddsvis. Større tidsforbruk enn forutsatt avregnes etterskuddsvis. Jeg tar ikke betalt for reise forutsatt at møtene helst avholdes her, eller uten for lang reisetid fra Oslo sentrum. Jeg tilbyr ikke fastpris uten at det tas høyde for større tidsbruk enn antydnet her.

Jeg fakturerer som advokat mitt arbeid etter medgått tid med inntil kr 2.800 pluss merverdiavgift pr time. Timeprisen for styrearbeid er således noe redusert.

Jeg pleier å inngå en enkel avtale om mine betingelser som behandles og godkjennes av årsmøtet som velger styret.

Med vennlig hilsen/best regards  
Jon Norvald Evensen  
advokat  
mailto: [evensen@daln.no](mailto:evensen@daln.no)

Dalan advokatfirma DA MNA  
Fridtjof Nansens plass 6, P.O.B 1214 Vika, NO-0110 OSLO  
[www.dalan.no](http://www.dalan.no)

Telephone + 47 23 308 600, dir + 47 910 00 984 Mobile + 47 958 06 758 Fax + 47 23 308 601

The information contained in this message is sent in the strictest confidence, is intended for the use of the addressee only and may contain legally privileged information.  
1



## SAMEIEVEDTEKTER FOR FROGNERVEIEN 12

Vedtatt i konstituerende møte den 11. november 1991 sist endret 25. november 2013.

### §1 Sameiets navn eiendom og formål

Sameiets navn er Frognerveien 12. Sameiet eier eiendommen, gnr. 211, bur. 94 i Oslo, bestående av 24 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal.

Formålet med dannelse av Sameiet er å

- ivareta driften av eiendommen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta andre saker av felles interesse.

### §2 Fellesareal

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

### §3 Sikkerhetsobligasjon

Det forbeholdes Sameiet panterett for kr. 20.000, i hver seksjon, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold, og for foretatte innvendige eller utvendige endringer av hus/seksjon i strid med nærværende bestemmelser.

Sameiet forplikter seg til ved styret, å vike prioritet til etter 90% av en av styret godkjent lånetakst.

### §4 Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Sameiets husordensregler av 22. april 2009 skal respekteres og overholdes av alle seksjonseiere.

Fellessanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

### §5 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameiere.



Med 2/3-dels flertall på årsmøtet kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendom, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Seksjonene kan fritt overdras og bortleies av sameierne. Dog skal meddelelse skje til styrets formann uten ugrunnet opphold. Utgiftene ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøken.

## §6 Fellesutgifter. Vedlikeholdsfond

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealet, og oppvarming/elektrisitet for fellesarealet.

Månedlig andel av felleskostnader innbetales den 15. i hver måned. Ved for sen betaling tillegges 12% pa. av utestående i purrekostnader. Restanse som ikke er betalt innen frist gitt ved purring, vil bli innkrevd ved rettslig inkasso.

Fellesutgiftene fastsettes i sameiermøtet etter forslag fra styret. Ved fastsettelsen av det månedlige beløp, skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning av vedlikeholdsfond.

## §7 Ansvar for Sameiets forpliktelser

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av Sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameieren direkte.

## §8 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

## §9 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og ii selge seksjonen. Vedtak om slikt pålegg treffes i sameiermøtet med 2/3 flertall.

## §10 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

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

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og



til å uttale seg.

#### § 11 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styres årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 14 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

#### § 12 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 fjerde del gjelder tilsvarende.

#### § 13 Om Sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til a møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses a gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg etter § 16 og § 21, annet ledd, samt eventuelle komiteer.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen



og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

#### §14 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalg blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endringer av vedtekter, jfr. fjerde ledd.
3. Vedtak som nevnt i §5, annet ledd.
4. Endring av sikkerhetsobligasjonens størrelse, jfr. §3. Disse må dog alltid være av rimelig størrelse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

#### §15 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

#### §16 Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret skal velges av sameiermøtet. Også andre enn sameierne er valgbare. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

#### §17 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som vil bli behandlet.

#### §18 Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.



Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### §19 Styrets kompetanse mv.

Styret star for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøtet, jfr. § 14.

Det hører under styret a ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

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

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter §5, annet ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

#### §20 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### §21 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

#### §22 Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

#### §23 Eierseksjonsloven

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 04.03.83 nr. 7 til anvendelse.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 12 B

### I Alminnelige regler

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.
2. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
3. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som grovt brudd på husordensreglementet.
4. Dyrehold er normalt ikke tillatt.

### II Indre orden

5. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.
6. Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk bakgård.
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det også blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
8. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, er beboer/eier ansvarlig for eventuell skade.
9. Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten.

### III Ytre orden

10. Gjenstander tilhørende beboerne som f.eks. kasser, innbo, bygningsavfall, sportsartikler, barnevogner o.l. skal ikke henses i gårds plass, portrom, trappoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom. Sykler skal settes på sted anvist av sameiets styre.
11. Brannrømningsveier skal holdes åpne og ikke brukes til noen form for lagring. Lagring og hensetting av gjenstander i øvrig fellesareal både inne og ute er ikke tillatt.
12. Avfall skal pakkes godt inn før det kastes i dertil bestemte søppelkontainere. Husholdningsavfall kastes i egne containere i søppelrommet i bakgården. Søl omkring containere og i søppelrom skal unngås.

Papp og papir kastes i containere beregnet for dette. Pappesker skal flatpakkes.

13. Eventuelle gjenstander som er lagret eller hensatt i fellesareal vil bli fjernet og kostnader forlangt dekket hvis ansvarlig person kan oppspores.

14. Avfall fra næringsvirksomhet skal håndteres i henhold til separat opplegg for næringsavfall.

15. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lett antennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Grillning skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grillning skal man generelt ta hensyn til naboer.

16. Støy i trapperom og bakgård skal unngås. Aktiviteter på utearealet må ikke volde skade på grøntanlegg og bygning.

17. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp plakater, oppslag eller skilt på eiendommen. Samme gjelder maling av vinduer og vegger, antenner eller lignende.

18. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Lys på loft og kjeller skal slukkes etter bruk.

### IV Diverse

#### Henverdeler

Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal meldes skriftlig til styret ved styreformannen. Anonyme henvendelser behandles ikke. Eventuell klage på brudd på husordensreglene e.l., bør rettes direkte til naboen før forholdet eventuelt tas opp med styret.

#### Vaktselskap

Styret kan inngå avtale med vaktselskap som etter nærmere regler kan påkalles i krisetilfeller. Kostnader dekkes av den som forårsaket utrykning eller hvis ansvar ikke kan påvises av vektoren, av den som påkalte bistand.

#### Systemnøkler

Tap av systemnøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler kan bestilles hos styret eller forretningsfører mot å betale kostnader ved produksjon og forsendelse.

#### Dugnad

Dugnad søkes avholdt hvert år. Dugnad varsles senest 2 uker i forveien. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta. Seksjoner som ikke er representert på dugnad, betaler et gebyr fastsatt av styret eller sameiermøtet.

#### Vaktmester

Sameiet har inngått avtale om vaktmestertjenester. Alle plikter å etterkomme oppslag og pålegg fra vaktmester. Den enkelte kan for egen regning kontakte vaktmester for individuell bistand. Vaktmester har egen postkasse i portrom.

#### Brudd på husordensregler

Brudd på husordensregler følges opp av styret. Ved gjentatt brudd vil sanksjonsmiddel være pålegg om at utleieforhold bringes til opphør eller utkastelse.

*Sameiet Frognerveien 12B – Styret, Oslo 22. april 2009*