



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 114 991  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 64  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 222 296        | 1 153 042        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 222 296</b> | <b>1 153 042</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 107 324          | 94 133           |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 176 740        | 996 439          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 284 064</b> | <b>1 090 572</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-61 768</b>   | <b>62 470</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 19 238           | 256              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>19 238</b>    | <b>256</b>       |
| Annen finanskostnad                       |      | 103              |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>103</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>19 135</b>    | <b>256</b>       |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -42 633          | 62 726           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 177 313          | 246 544          |
| Sum fordringer                             |      | 177 313          | 246 544          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 023 235        | 973 294          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 023 235        | 973 294          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 200 548        | 1 219 839        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |      | 995 208          | 1 037 841        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>995 208</b>   | <b>1 037 841</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>995 208</b>   | <b>1 037 841</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |      |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 73 768           | 65 147           |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 17 140           | 14 440           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 114 432          | 102 411          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>205 340</b>   | <b>181 998</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>205 340</b>   | <b>181 998</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516434

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 114 991  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 64  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 992 114 991  
SAMEIET FROGNERVEIEN 64

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|-------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 222 296        | 1 153 042        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 222 296</b> | <b>1 153 042</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 107 324          | 94 133           |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 176 740        | 996 439          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 284 064</b> | <b>1 090 572</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-61 768</b>   | <b>62 470</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 19 238           | 256              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>19 238</b>    | <b>256</b>       |
| Annen finanskostnad                       |             | 103              |                  |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>103</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>19 135</b>    | <b>256</b>       |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -42 633          | 62 726           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-42 633</b>   | <b>62 726</b>    |



Organisasjonsnr: 992 114 991  
SAMEIET FROGNERVEIEN 64

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|--------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |             | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Andre fordringer                           |             | 177 313          | 246 544          |
| Sum fordringer                             |             | 177 313          | 246 544          |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 1 023 235        | 973 294          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 1 023 235        | 973 294          |
| Sum omløpsmidler                           |             | 1 200 548        | 1 219 839        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0                | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                          |             | 995 208          | 1 037 841        |
| Sum opptjent egenkapital                   |             | 995 208          | 1 037 841        |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>995 208</b>   | <b>1 037 841</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 0                | 0                |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   | 73 768           | 65 147           |
| Skyldige offentlige avgifter      | 17 140           | 14 440           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 114 432          | 102 411          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>205 340</b>   | <b>181 998</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>205 340</b>   | <b>181 998</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |



Organisasjonsnr: 992 114 991  
SAMEIET FROGNERVEIEN 64

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1893

Sameiet Frognerveien 64



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frognerveien 64

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

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Frognerveien 64, i vaskekjelleren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Vi møtes fysisk i vaskekjelleren. Si i fra om du kommer - Vi bestiller pizza.**

Velkommen til årsmøte i Frognerveien 64. Si i fra om du kommer, så bestiller vi pizza - i år som i fjor. Ta gjerne med en stol å sitte på.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bevaring av provisorisk bad og omfordeling av bodplass
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Frognerveien 64



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gulbrand Eng

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Protokollvitner foreslås i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ordinær godtgjørelse for styret for 2023/24 foreslås satt til kr 60 000,-. Det foreslås i tillegg å sette av ekstra ordinære midler i forbindelse med prosjektoppfølgning av rørfornyningen med kr 50 000,-, hvilket er omlag 2 % av totalkostnaden.

Styrets innstilling  
Det settes av kr 110 000,- for godtgjørelse til styret i 2023/24.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.



Sak 7

## Bevaring av provisorisk bad og omfordeling av bodplass

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bevare midlertidig bad i kjeller for å lettere kunne gjennomføre utbedring av skader og renovering av bad i fremtiden. Dette forutsetter omfordeling av bodareal.

### Styrets innstilling

Det provisoriske badet i kjelleren beholdes. Styret finner en løsning som gjør at alle seksjoner får bodplass.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

### Vedlegg

2. Bevaring av provisorisk bad og flytting av bodareal.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Medlemmene som har sittet i styret i perioden har vektlagt å holde gården ved like, oppgradere utvalgte deler, og samtidig holde budsjettet i balanse. Videre har styret vektlagt å etablere ordninger som skal sikre kontinuitet og sporbarhet i styrets arbeid gjennom å skifte forretningsfører og bygge opp en styreportal for sameiets dokumenter, i hht gjeldende lovkrav.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Nilsen  
Påtar seg gjenvalg.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fornavn Etternavn  
Kandidat vil bli foreslått på årsmøtet
- Oda Lindholm



Påtar seg gjenvalg.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gulbrand Eng

Påtar seg gjenvalg som varamedlem.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |                 |
|-------------|-----------------------|-----------------|
| Leder       | Lise Nilsen           | Frognerveien 64 |
| Styremedlem | Morten Lechner-Ersrud | Frognerveien 64 |
| Styremedlem | Oda Faremo Lindholm   | Frognerveien 64 |
| Varamedlem  | Even Gulbrand Eng     | Haldenveien 15  |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [Frognerveien64@styrerrommet.no](mailto:Frognerveien64@styrerrommet.no) , eventuelt i Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 64

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Frognerveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992114991, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 212/376

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

Sameiet Frognerveien 64 har i perioden hatt 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

## Styrets arbeid i perioden juni 2023 - juni 2024

### Styremøter

Styret holdt sitt første møte etter årsmøtet 19.juni 2023. Det har i alt vært gjennomført 11 styremøter. I tillegg har det vært behandling av enkeltsaker epost/tlf når det har hastet.

Styret har i perioden vektlagt å sikre at avtaler, møter etc tilfredsstillt krav til skriftlighet og arkivering da dette var mangelfullt. Det har også vært ambisjon om å øke kvaliteten på tjenestene sameiet bruker (vaktmester, vask, forretningsfører). Videre har det vært ambisjon om å øke trivsel blant beboere med dugnader og bevissthet rundt bokkvalitet ved å øke renhold og hurtig utføring av mindre mangler.



Det har ikke blitt arrangert dugnader i perioden.

Styret ble av forrige årsmøte bedt om å ta initiativ til å utrede balkonger. Styret fulgte opp saken og utarbeidet utkast til mandat for utredningen for å belyse ønsket omfang, avklare interesse og konsekvenser for samtlige seksjoner. Styret har ikke prioritert å selv utføre utredningen, men ba seksjonseiere med antatt stor interesse i saken om videre oppfølging. Det har ikke vært kapasitet til å følge opp saken videre. Med mindre saken kommer opp igjen følges den ikke opp av styret i neste periode.

Styret har i perioden vektlagt å gjennomføre Rørfornyingsprosjektet – se egen omtale.

#### a) Økning av felleskostnader

Styret vedtok å øke husleien med 5% i desember 2023. Dette skyldes generell prisøkning.

#### b) Vaktmester

Det ble i 2023 etablert et ansettelsesforhold med vaktmester i gården. Ordningen var en forsøksordning og skulle revideres. Styret har funnet at det ikke er naturlig for et så lite sameie å ha et ansettelsesforhold. Styret har derfor besluttet å avvikle ansettelsesforholdet med virkning fra 30.juni 2024. Styret arbeider med ny løsning for vaktmesterordning med innleide ressurser.

#### c) Vasketjeneste

Avtalen med Fortinnn innebærer ukentlig rengjøring av hovedtrapp med repo og gelender, tilsvarende for baktrapp 1 etg og kjeller, samt vask av heis. Månedlig rengjøring av øvrig areale i baktrapp, postkasse, vinduskarmer, hoveddør, samt utskiftning av matter. Styret mener avtalen fungerer bra.

#### d) Heis

Heisen er godkjent frem til 2025. Det har ikke vært driftsstans i perioden. Det har nylig vært ett tilfelle av utløsning av alarm. Styret undersøker saken nærmere og vil vurdere tiltak.

#### e) Gjerde

Det er anlagt gjerde mot gaten. Gjerdet ble dessverre skadet i vinter. Skaden vil bli utbedret.

#### f) Radiatorer

Det er meldt om at noen radiatorer er nesten helt kalde. Det er også stor forskjell på temperaturen på inngående og utgående vann i fjernvarmeanlegget. Dette kan tyde på en feil innstilling. Styret vil følge opp saken når anlegget stenges for sesongen. De med kalde radiatorer bes melde ifra.

#### g) Brann

Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Det tas sikte på en brannøvelse i løpet av neste periode. Utplassering av røykvarslere vil bli vurdert.

#### h) Etablering av sykkelbod

Etablering av sykkelbod i vaskekjelleren er satt på vent i forbindelse med rørfornyingen. Styret vil følge opp saken videre.

#### i) Ro og orden



I 2023 var det mye uro fra to seksjoner. Den ene saken løste seg ved at seksjonen ble solgt. Den andre saken løste seg ved at leietaker ble sagt opp.

#### **j) Felles dører – nøkkelbrikker**

I perioden er det anskaffet ny løsning for å produsere brikker til dører til fellesområder. Seksjonseiere som leier ut skal ha kontroll på hvilke nummer som leveres ut, og at de blir levert tilbake, eventuelt blir nullstilt de som mangler. Tap av nøkler må meldes til styret.

#### **k) Plikt til å melde ifra om utleie**

Per i dag er 16 av 26 enheter utleid. Styret mener dette er en relativt høy andel og det skaper en del utfordringer for sameiet for eksempel fordi noe informasjon må gå fra eiere til leietakere, mens annen informasjon er uavhengig av eierforhold.

I henhold til husordensreglene skal seksjonseier melde ifra om utleieforhold. Leietakere skal meldes inn med navn, telefonnummer og epostadresse. Styret må ha mulighet til å kontakte leietakere. Dette må også leietakerne være inneforstått med. Eier er ansvarlig for å vedlikeholde informasjon i VIBBO. Eier er også ansvarlig for å holde oversikt over hvilke fellesnøkler som leveres videre til utleier.

#### **l) Skader på rør**

I forrige årsrapport ble det rapportert om 3 skader på rør, både inngående vann og avløpsrør. Det er ikke rapportert om skader på rør i perioden 2023-24. Etter gjennomført renovering av avløpsrør er det en restrisiko for skader enkelte steder som ikke har latt seg utbedre med rørfornyning. Disse potensielle skadestedene skal tydeliggjøres overfor de seksjonseierne som er berørt, slik at det kan følges opp videre. Det er fremdeles risiko for at inngående rør kan sprekke da inngående vannrør er fra gårdens byggetid 1936.

#### **m) Sjøppelhåndtering – hensatte gjenstander**

Det er en utfordring for sameiet at beboere hensetter møbler og annet som de ønsker å kvitte seg med i fellesarealer og ved søppelkassene. Styret henstiller beboerne til selv å kvitte seg med eget avfall. De som driver utleie bes presisere dette overfor leietakere.

#### **n) Rørfornyning**

Prosjektet er svært omfattende og det har vært behov for tett oppfølging av leverandør, eiere og leietakere. I 2022 ble det avdekket at tilstanden på rørene er svært kritisk. På årsmøtet i juni 2023 ble det vedtatt at det skulle iverksettes rørfornyning. - Se egen omtale senere i dokumentet.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 995 208.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av rør. Det er finansiert ved ekstrainnbetaling fra sameierne.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frognerveien 64.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 64

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 64 årsregnskap som viser et underskudd på kr 42 633,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 selskapet 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.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### **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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 26.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET FROGNERVEIEN 64  
ORG.NR. 992 114 991, KUNDENR. 1893**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 222 296         | 1 148 104         | 1 222 000         | 1 283 000         |
| Ekstra innbetaling                 |      |                   |                   |                   | 2 000 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 4 938             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 222 296</b>  | <b>1 153 042</b>  | <b>1 222 000</b>  | <b>3 283 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -47 324           | -34 133           | -48 000           | -50 500           |
| Styrehonorar                       | 4    | -60 000           | -60 000           | -60 000           | -60 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -52 675           | 0                 | -20 000           | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -69 875           | -53 372           | -71 000           | -74 000           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -9 025            | 0                 | -14 000           | -4 000            |
| Større vedlikehold, rørfornyng     |      |                   |                   |                   | -2 000 000        |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -168 093          | -143 969          | -114 000          | -88 000           |
| Forsikringer                       |      | -101 388          | -87 153           | -110 000          | -170 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -222 319          | -190 198          | -222 000          | -256 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -311 073          | -318 197          | -320 000          | -320 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -167 203          | -143 024          | -167 000          | -170 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -75 089           | -60 526           | -77 000           | -78 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 284 064</b> | <b>-1 090 572</b> | <b>-1 223 000</b> | <b>-3 279 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-61 768</b>    | <b>62 470</b>     | <b>-1 000</b>     | <b>3 500</b>      |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 19 238            | 256               | 1 000             | 1 000             |
| Finanskostnader                    | 12   | -103              | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>19 135</b>     | <b>256</b>        | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-42 633</b>    | <b>62 726</b>     | <b>0</b>          | <b>4 500</b>      |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -42 633           |                   |                   |                   |





### SAMEIET FROGNERVEIEN 64 ORG.NR. 992 114 991, KUNDENR. 1893

#### BALANSE

|                                 | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader    |      | 1 187            | 0                |
| Forkuddsbetalte kostnader       |      | 175 126          | 245 544          |
| Andre kortsiktige fordringer    | 13   | 1 000            | 1 000            |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 405 263          | 0                |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 1 806            | 0                |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 616 092          | 0                |
| Innestående i andre banker      |      | 74               | 973 294          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |      | 995 208          | 1 037 841        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>995 208</b>   | <b>1 037 841</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Forkuddsbetalte felleskostnader |      | 11 279           | 0                |
| Leverandørgjeld                 |      | 73 768           | 65 147           |
| Skyldige offentlige avgifter    | 14   | 17 140           | 14 440           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 15   | 103 153          | 102 411          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>205 340</b>   | <b>181 998</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>1 200 548</b> | <b>1 219 839</b> |
| Pantstillelse                   |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                   |      | 0                | 0                |

Oslo, 16.04.2024  
Styret i Sameiet Frognerveien 64

Lise Nilsen

Morten Lechner-ersrud

Oda Faremo Lindholm



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 222 296        |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 222 296</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -30 908        |
| Påløpte feriepenge           | -3 153         |
| Arbeidsgiveravgift           | -13 263        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-47 324</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 52 675.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 025        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-9 025</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -2 500          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -101 038        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -39 347         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -5 208          |
| Egenandel forsikring              | -20 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-168 093</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -123 515        |
| Feieavgift                    | -3 188          |
| Renovasjonsavgift             | -95 616         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-222 319</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -28 175         |
| Fjernvarme                 | -282 898        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-311 073</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Renhold ved firmaer              | -62 968        |
| Andre fremmede tjenester         | -100           |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -990           |
| Andre kontorkostnader            | -3 744         |
| Kontingenter                     | -1 990         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 929         |
| Velferdskostnader                | -2 368         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-75 089</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 918         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 14 560        |
| Renter bank                                   | 2             |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 758         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>19 238</b> |

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

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Renter på leverandørgjeld | -103 |
|---------------------------|------|





**SUM FINANSKOSTNADER** -103

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering av gebyr fra Bymiljøetaten i 2022 1 000

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** 1 000

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 806

Skyldig arbeidsgiveravgift -15 334

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** -17 140

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -3 153

Avsatt styrehonorar tidligere år -100 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** -103 153



## **Annen informasjon**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 3168550. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

### **Rørfornyning**

Prosjektet er svært omfattende og det har vært behov for tett oppfølging av leverandør, eiere og leietakere. Det ble i 2022 avdekket at tilstanden på rørene er svært kritisk. I følge leverandør Olimb er det sannsynlig at en større skade ville ha skjedd innen to år, med påfølgende langt mer omfattende arbeider enn hva prosjektet har omfattet vinter-vår 2024. Prosjektet er i slutfasen og styret vil redegjøre for status på årsmøtet så langt det lar seg gjøre:

1. Økonomi: Det har blitt hentet inn 2 millioner kroner fra seksjonseierne til å dekke estimerte felleskostnader.
2. Å beholde inngående vann innebar en risiko for skader/forsinkelser, men var en forutsetning for at beboerne skulle kunne fortsette å bo i gården.
3. Provisorisk bad i kjeller har vært en viktig forutsetning for at beboere har kunnet bo i leilighetene
4. Alle som bor i gården, både eiere og leietakere, har anstrengt seg og gjort sitt ytterste for å få prosjektet gjennomført. Det er oppdaget kun ett tilfelle av uheldig bruk av vann.
5. Det har vært belastende for beboerne å være uten avløp i flere uker. Noen beboere har valgt å bo andre steder.
6. Skader i forbindelse med arbeidet: er større skade på gulv i leilighet før oppstart av prosjektet som følge av en foring som ikke ble skrudd igjen. Olimb har utbedret skaden og følgeskadene. Videre er det meldt om et knukket toalettlokk og noen malingsavskall på dør/listverk. Dette vil bli tatt opp med Olimb avslutningsvis.
7. Rør i 6 etasje ble gjort utilgjengelig i forbindelse med utbygging av loftet noen år tilbake. Hvor rørene går i 6 etasje er dessverre heller ikke dokumentert. Dette medførte store negative konsekvenser for beboerne i 5 etasje hvor 3 seksjoner har måttet flytte ut da leilighetene har vært totalt ubeboelige på grunn av arbeid i leilighetene i 4 uker. De involverte vil bli kompensert for belastning ut over det andre beboere har hatt.



8. Tre seksjonseiere har fått sterk anmodning fra styret om å skifte gamle varmvannstanker på grunn av høy risiko for skade på egen og andres seksjon. Anmodningen er etterkommet.
9. Erfaring med kvalitet på utført arbeid så langt: Rørene viste seg å være enda mer gjengrodd enn først antatt. Dette har medført at ikke alle rør er fullstendig fornyet med strømper slik planen var. Olimb er bedt om totalrapport når arbeidet er avsluttet. Seksjonseiere det gjelder vil bli orientert.
10. Styret har hatt tett oppfølging av prosjektet og har hatt daglig oppfølging av leverandører, seksjonseiere og leietakere fra desember til mai. Det har ikke vært benyttet ekstern prosjektbistand. Styret vil bli kompensert med kr 50 000,- for ekstra arbeider.



## Sameiet Frognerveien 64

### Sak til årsmøtet 2023-24: Bevaring av provisorisk bad

I forbindelse med rørfornyningen ble det anlagt bad i kjelleren. Det foreslås at sameiet beholder installasjonen for å sikre et tilbud om et provisorisk bad til de beboere som eventuelt får en skade på inngående vann eller avløp, eller som vil pusse opp badet og har behov for et midlertidig bad.

Kostnadene ved å etablere badet var om lag kr 50 000,-. Ved å rive badet er dette penger vi ikke får igjen da andrehåndsverdien på bademøbler er omtrent som kostnadene ved å rive badet, om ikke lavere.

Utfordringen er at badet er etablert i på et område som benyttes som bod av seksjon 17. Seksjon 17 må i så fall få tilgang til bod et annet sted. Det er flere løsningsmuligheter. Styret vil gå i dialog med seksjonseierne for å forsøke å dele på eksisterende arealer.

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

Det provisoriske badet i kjelleren beholdes. Styret finner en løsning som gjør at alle seksjoner får bodplass.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 1893 Selskapsnavn: Sameiet Frognerveien 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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