



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990737738

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 207 236	1 198 635
Sum inntekter		1 207 236	1 198 635
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		887 556	763 110
Sum kostnader		990 246	865 800
Driftsresultat		216 990	332 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 540	26 216
Sum finansinntekter		28 540	26 216
Annen finanskostnad		117 020	108 368
Sum finanskostnader		117 020	108 368
Netto finans		-88 480	-82 152
Resultat før skattekostnad		128 510	250 683
Årsresultat		128 510	250 683
Totalresultat		128 510	250 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 510	250 683
Sum overføringer og disponeringer		128 510	250 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 328	158 275
Sum fordringer		152 328	158 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		443 411	397 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 411	397 074
Sum omløpsmidler		595 739	555 349
SUM EIENDELER		595 739	555 349

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		839 924	968 434
Sum opptjent egenkapital		-839 924	-968 434
Sum egenkapital		-839 924	-968 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 421 623	1 486 827
Sum annen langsiktig gjeld		1 421 623	1 486 827
Sum langsiktig gjeld		1 421 623	1 486 827
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		622	15 657
Leverandørgjeld		8 101	5 928
Annen kortsiktig gjeld		5 317	15 371
Sum kortsiktig gjeld		14 040	36 956
Sum gjeld		1 435 663	1 523 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		595 739	555 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 514284

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 737 738
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 12
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 207 236	1 198 635
Sum inntekter		1 207 236	1 198 635
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		887 556	763 110
Sum kostnader		990 246	865 800
Driftsresultat		216 990	332 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 540	26 216
Sum finansinntekter		28 540	26 216
Annen finanskostnad		117 020	108 368
Sum finanskostnader		117 020	108 368
Netto finans		-88 480	-82 152
Resultat før skattekostnad		128 510	250 683
Årsresultat		128 510	250 683
Totalresultat		128 510	250 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 510	250 683
Sum overføringer og disponeringer		128 510	250 683



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 328	158 275
Sum fordringer		152 328	158 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		443 411	397 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 411	397 074
Sum omløpsmidler		595 739	555 349
SUM EIENDELER		595 739	555 349
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		839 924	968 434
Sum opptjent egenkapital		-839 924	-968 434



Sum egenkapital	-839 924	-968 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 421 623	1 486 827
Sum annen langsiktig gjeld	1 421 623	1 486 827
Sum langsiktig gjeld	1 421 623	1 486 827
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	622	15 657
Leverandørgjeld	8 101	5 928
Annen kortsiktig gjeld	5 317	15 371
Sum kortsiktig gjeld	14 040	36 956
Sum gjeld	1 435 663	1 523 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	595 739	555 349



Organisasjonsnr: 990 737 738
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7540
SAMEIET FROGNERVEIEN 12



Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 12

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 2025 kl. 18:00, Bakgården i Sameiet, Frognerveien 12.

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.

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. Varmtvannsberedere plassert i fellesarealer
8. INNKOMNE FORSLAG: Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig
9. INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B
10. INNKOMNE FORSLAG: Oppgadering av porttelefon
11. INNKOMNE FORSLAG: Innføres regler eller begrensninger korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende
12. Forslag om nedbetaling på lån
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 12



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Eirik Horpestad foreslås som møteleder.

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7540 Sameiet Frognerveien 12.pdf
- 2. 7540 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret (periode 2024-2025) foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000



Sak 7

Varmtvannsberedere plassert i fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av det siste halvåret har styret fulgt opp flere forhold knyttet til varmtvannsberedere som er plassert i sameiets fellesarealer, nærmere bestemt i kjellerområdet under oppgang A. Dette ble aktualisert i januar 2024 etter at det oppsto en lekkasje fra en varmtvannsbereder, og det viste seg at berederen var i bruk av næringsseksjonen til en sameier som eier seksjonene 1, 2 og 24.

1. Første identifiserte varmtvannsbereder

1. januar 2024 sendte styret ut en e-post til alle sameiere med emnet "*Informasjon om varmtvannsbereder i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12*". Her orienterte vi om lekkasjen og at den aktuelle varmtvannsberederen fremsto som falleferdig. Styret vurderte det som nødvendig å ta grep for å sikre at den ikke utgjorde en risiko for bygningen.

Styret ble deretter kontaktet av næringsseksjonen (seksjonene 1, 2 og 24), som informerte om at varmtvannsberederen var tilknyttet næringsseksjonens kundetoaletter, men at den var koblet til sameiets felles strøm. Seksjonseieren kunne ikke fremlegge dokumentasjon eller godkjenning fra tidligere styrer eller sameiermøter for hverken plasseringen eller bruken av sameiets strøm.

Det er verdt å merke seg at varmtvannsberederen potensielt kan ha vært tilknyttet sameiets utekran i portrommet tidligere, men denne praksisen har ikke eksistert på mange år. Kabelen har vært frakoblet så lenge dagens styreleder har bodd i sameiet, de siste 12 årene. Næringsseksjonseieren har heller ingen historikk eller kjennskap til hvem som faktisk eier varmtvannsberederen, men indikerer at oppsettet er gammelt og har vært slik siden før han kjøpte seksjonene for ca. 20 år siden.

Styret har hele veien vært tydelig på at varmtvannsberederen i dag står på et fellesareal, og at det er viktig at næringsseksjonseieren finner en løsning der berederen plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer. Fellesarealene er en ressurs som skal være tilgjengelig for alle sameiere og ikke gi spesifikke seksjoner særskilt nytte.

2. Tre nye varmtvannsberedere avdekket

Under en inspeksjon i slutten av januar 2024 oppdaget styret ytterligere tre varmtvannsberedere plassert under trappen til bodområdet i oppgang A. Disse enhetene var heller ikke tidligere registrert av styret. Det ble sendt ut informasjon om dette til alle sameiere 28. januar 2024 (emne: "*Informasjon om varmtvannsberedere i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12*").

Det viser seg at berederne, i likhet med den første, er i bruk av samme næringsseksjon (seksjonene 1, 2 og 24). I motsetning til den første berederen er disse tilknyttet næringsseksjonens egen strømkrets. De står likevel fysisk plassert i sameiets fellesarealer. Styret har også for disse indikert at næringsseksjonen må finne en løsning der disse tre berederne plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer.

Næringsseksjonseieren har imidlertid nektet dette, da han mener at berederne har vært plassert i fellesarealene siden før han overtok seksjonene, og at dette dermed har vært en akseptert praksis over lang tid. Næringsseksjonseieren har tilbudt å fjerne den første identifiserte varmtvannsberederen på egen regning, mot at han får beholde de tre varmtvannsberederne under trappen. Han har også foreslått å bytte ut én av de eksisterende 120L-berederne med en ny 200L-bereder, og legge ny varmtvannstilførsel fra taket utenfor



bodområdet, gjennom de første 2–3 bodene på høyre side (når man kommer inn i bodområdet), for å tilkoble næringsseksjonens kundetoaletter.

I tillegg har han tilbudt en kompensasjon for strømforbruket på 3 kr per døgn fra 2021 (da dagens leietakere åpnet) og frem til nå. Dette tilbudet ble imidlertid gitt med en akseptfrist på 14 dager og under forutsetning av at det ikke reises ytterligere innvendinger.

3. Manglende samtykke og rettslig vurdering

Felles for alle varmtvannsberederne er at det ikke foreligger dokumentasjon på at sameiet har gitt særskilt samtykke til plassering i fellesareal. Dette gjelder uavhengig av om praksisen har eksistert over lang tid. Etter styrets oppfatning har disse berederne gått under radaren grunnet uvitenhet.

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter/husordensregler krever eksklusiv bruk av fellesareal godkjenning fra sameiermøtet (med flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene) – ikke bare fra styret alene. En slik bruksrett vil potensielt også kreve spesifiseringer og oppdateringer av sameiets vedtekter.

Styret, som består av frivillige uten juridisk ekspertise, har ikke tilstrekkelig kompetanse til å håndtere dette alene og vil ha behov for ekstern bistand for å sikre at sameiets beslutninger er i tråd med gjeldende regler og rettspraksis.

Selv om praksisen har pågått en stund, har styret en plikt til å følge opp og løse saker som er i strid med sameiets vedtekter. Det er viktig at sameiet sammen kommer frem til en løsning. Styrets ansvar er å forvalte fellesarealene på en rettfærdig og forutsigbar måte for alle sameiere, og det er viktig å unngå løsninger som kan skape uønsket presedens.

Eksklusiv bruk av fellesareal må også forvaltes på en måte som ikke skader sameiets fellesarealer eller hindrer fremtidig bruk av disse. Næringsseksjonseieren (seksjonene 1, 2 og 24) har foreløpig indikert at han ikke aksepterer å flytte de tre berederne som står under trappen, men er villig til å fjerne den førstnevnte berederen som står i bodområdet.

4. Veien videre – informasjon og diskusjon på årsmøtet

Styret vurderer at saken er prinsipiell og viktig å behandle i fellesskap. Av den grunn vil vi bruke årsmøtet 2024 til å presentere bakgrunnen, faktagrunnlaget og de prinsipielle problemstillingene. Målet med denne orienteringen er å sikre at alle sameiere får innsikt i saken og mulighet til å diskutere den åpent.

Det vil ikke bli gjennomført noen avstemning på årsmøtet. Basert på diskusjonen vil styret vurdere behovet for en eventuell formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller kommende årsmøte. En eventuell avstemning vil først finne sted dersom premisene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant.

Styrets innstilling

Styret vurderer at saken om varmtvannsberederne er prinsipiell og viktig for sameiet, da den berører bruk av fellesarealer og likebehandling av seksjonseiere. Styret mener at det er nødvendig å få en grundig diskusjon i sameiet for å sikre en felles forståelse av problemstillingen og for å finne en løsning som er rettfærdig og i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret anbefaler at det ikke fattes noen beslutning på dette tidspunktet, men at saken diskuteres på årsmøtet for å samle innspill fra sameierne. Basert på diskusjonen vil styret vurdere om det er behov for en formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller på neste årsmøte.



Dersom det blir aktuelt med en avstemning, vil styret sørge for at premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant, og at eventuelle vedtak er i tråd med gjeldende lover og regler. Styret vil også vurdere å innhente juridisk bistand for å sikre at sameiets interesser ivaretas på en best mulig måte.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering og diskusjon på årsmøtet. Det skal ikke stemmes over saken på nåværende tidspunkt.

Sak 8

INNKOMNE FORSLAG: Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig

Forslag fremmet av:

Hanche-Olsen Tove E (Seksjonseier seksjon 4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier av Seksjon 4 har anmodet om sameiets samtykke til å reseksjonere seksjonen fra næring til bolig. Kommunen har tidligere godkjent bruksendring til boligformål, og seksjonen benyttes nå som bolig. Reseksjoneringen vil bringe seksjoneringen i samsvar med faktisk bruk og kommunal godkjenning. Styret anbefaler samtykke, da dette ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til reseksjonering, da dette er i tråd med eksisterende brukstillatelse og ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.

Styret foreslår at saken behandles og vedtas på sameiermøtet med nødvendig flertall for å sikre at reseksjoneringen kan gjennomføres i samsvar med lovens krav og kommunens godkjenning.

Forslag til vedtak

Sameiet gir samtykke til reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig, i samsvar med kommunens tidligere godkjenning og nåværende bruk. Forretningsfører (OBOS) kan bistå i reseksjoneringsprosessen dersom det er behov, men kostnadene vil være på Seksjon 4s regning. Det er seksjonseierens ansvar å gjennomføre reseksjoneringsprosessen.



Sak 9

INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B

Forslag fremmet av:

Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å vurdere muligheten for å installere kantstein langs hekken ved inngang B. Formålet er å hindre at bark og annet materiale flyter ut på hellene. Tidligere har vi fjernet kantsteiner rundt gressplenene av estetiske grunner. Styret mener at det vil være en kostnadsdrivende jobb å installere slike kantsteiner, spesielt siden de kun holder barken på plass.

Styret foreslår likevel et ytterligere alternativ om å bytte ut de gamle hellene med belegningsstein, tilsvarende det vi har ved sitteområdet og sykkelparkeringen, selv om dette også vil være kostnadsdrivende.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi stemmer over om dette er et punkt som sameiet ønsker at styret skal se nærmere på i tiden som kommer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B
- Mot INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet godkjenner å innhente tilbud for installasjon av kantstein ved B-inngangen.
2. Sameiet godkjenner å innhente tilbud for både kantstein og belegningsstein

Sak 10

INNKOMNE FORSLAG: Oppgadering av porttelefon

Forslag fremmet av:

Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å undersøke muligheten for å oppdatere porttelefonen, forutsatt at det finnes kostnadseffektive løsninger. Dette vil kunne forbedre sikkerheten og brukervennligheten for beboerne.

Styrets innstilling

Styret ønsker å få en forståelse av sameiets holdning til oppdatering av porttelefonen. Hvis det er interesse for å gå videre med dette, vil styret innhente tilbud og vurdere kostnadseffektive løsninger. Det er viktig å sikre at oppdateringen er i tråd med sameiets budsjett og behov.

Forslag til vedtak

Sameiet stemmer over om styret skal innhente tilbud og utarbeide en plan for oppdatering av porttelefonen, med fokus på kostnadseffektive løsninger.

Sak 11

INNKOMNE FORSLAG: Innføres regler eller begrensninger korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende

Forslag fremmet av:

Erik Vasaasen (Seksjonseier seksjon 15)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier som observerer at flere seksjoner ser ut til å bli brukt til korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb.

Sameiets vedtekter inneholder ingen spesifikke bestemmelser om dette. Det er foreslått at temaet diskuteres på det kommende sameiermøtet for å vurdere om det skal innføres regler eller begrensninger. Korttidsutleie kan medføre risikoer som tilgang til fellesarealer, nøkkelkontroll, økt slitasje, og støy.

Styrets innstilling

Styret ønsker først å få en forståelse av hvordan sameiet forholder seg til korttidsutleie. Hvis det viser seg å være interesse for å innføre regler og begrensninger, anbefaler styret at sameiet vurderer å innføre regler for korttidsutleie for å sikre trygghet og trivsel. Dette vil kreve en vedtektsendring, som vil bli tatt opp på et senere tidspunkt (INFO: en slik endring vil kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.)

Det er viktig å balansere fleksibilitet for seksjonseiere med sikkerhet og ro for alle beboere. Styret foreslår å innhente juridisk rådgivning for å sikre at eventuelle vedtektsendringer er i tråd med eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Sameiet stemmer over om styret skal utarbeide utkast til nye vedtekter hvor korttidsutleie blir reflektert. Styret vil da innhente juridisk rådgivning for å sikre at eventuelle vedtektsendringer er i tråd med eierseksjonsloven.



Sak 12

Forslag om nedbetaling på lån

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å nedbetale deler av sameiet lån med tilgjengelige midler. Etter en gjennomgang av økonomien ser vi at sameiet har god likviditet. Driftskontoen disponerer 589 487 NOK (per 7. mai kl. 07:35). Gjenværende lån i OBOS-banken AS er på 1 398 832 NOK med en rente på 7,90% (annuitetslån med flytende rente). Vi vurderer en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, som vil bidra til raskere tilbakebetaling av lånet og samtidig opprettholde en god økonomisk buffer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, alternativt en mindre sum på 150 000 NOK. Dette vil styrke sameiets økonomiske situasjon og redusere rentekostnader.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om nedbetaling på lån
- Mot Forslag om nedbetaling på lån

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Godkjenne engangsnedbetaling på 300 000 NOK
2. Vurdere en mindre nedbetaling på 150 000 NOK

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter skal vi velge tillitsvalgte til styret. Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets anliggender, inkludert økonomi, vedlikehold og oppfølging av vedtak fra årsmøtet. Følgende verv skal fylles:

- **1 styreleder:** Har det overordnede ansvaret for styrets arbeid og leder styremøtene.
- **2 styremedlemmer:** Deltar aktivt i styrets arbeid og beslutninger.
- **1 varamedlem:** Varamedlemmet trer inn ved behov, for eksempel dersom et styremedlem er forhindret fra å delta i styrets arbeid. Dette er i hovedsak en formalitet, men sikrer at styret alltid er beslutningsdyktig.

Det har ikke kommet inn noen direkte ønsker eller forslag til kandidater for de ulike vervene.

Styret oppfordrer derfor sameierne til å vurdere å stille til valg for å bidra til sameiets drift og utvikling. Å delta i styret er en viktig oppgave som sikrer at sameiet forvaltes på en god og ansvarlig måte.



Innstilling

Styret anbefaler at det velges en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret oppfordrer sameierne til å delta aktivt i valget og vurdere å stille som kandidater. Dette er en mulighet til å påvirke sameiets drift og bidra til et godt bomiljø.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- VELGES PÅ ÅRSMØTE

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- VELGES PÅ ÅRSMØTE
- VELGES PÅ ÅRSMØTE

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 VELGES PÅ ÅRSMØTE



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder - Eirik Horpestad - Frognerveien 12 A

Styremedlem - Markus Kvalvik Paulsen - Frognerveien 12 A

Styremedlem - Bendik Haug - Frognerveien 12 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:vibbo.no) eller sameiet epost adresse:
sameietfrognerveien12@gmail.com

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Frognerveien 12 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er J Buserud & Co AS.

STYRETS ARBEID

Styret har det siste året gjennomført generelt styrearbeid, håndtert henvendelser fra sameiere, avholdt regelmessige styremøter (fem møter i perioden), og fulgt opp en rekke saker både gjennom e-post, SMS/telefon og uformell kommunikasjon.

Vi har videreført samarbeidet med «HjelpendeHånd» for vaktmester- og renholdstjenester. Etter god erfaring med kvaliteten på tjenestene, har vi vurdert behovet for å øke vaskehyppheten i vinterhalvåret. I stedet for å gå direkte til en kostnadsøkende løsning, har vi gått til anskaffelse av en håndholdt støvsuger som står tilgjengelig i portrommet. Dette har gjort det lettere å holde inngangspartiet og trappeløpene rene mellom de faste vaskene. Sameiet har dermed spart betydelige kostnader gjennom vinteren uten at det har kommet klager på renholdet. Styret har derfor besluttet å ikke øke vaskehyppheten slik det tidligere var foreslått.

Vi har også jobbet videre med oppfølgingen av de ulovlig installerte varmepumpene i bakgården. Styret har løpende kontakt med Plan- og bygningsetaten (PBE) og følger utviklingen i sak 202311037. Vi har purret både



per telefon og e-post, men kommunen har ennå ikke tilordnet en saksbehandler. Styret opprettholder at tiltaket er et ulovlig inngrep på sameiets fellesareal og vil fortsette å følge opp saken for å sikre bomiljø og trivsel for beboerne. Vi mottar fortsatt klager på varmpumpene og oppfordrer eventuelle sameiere med relevant kompetanse til å bidra i arbeidet.

Vannlekkasjen til portrommet som ble omtalt i fjor, ble endelig løst og ferdigstilt høsten 2024. Årsaken viste seg å være et brudd i et avløpsrør som gikk på tvers av flere seksjoner. Prosessen med reparasjonen har vært krevende, blant annet grunnet dårlig oppfølging fra Polygon, som representerte forsikringsselskapet.

Styret har også fulgt opp tiltak for å redusere kaldtrekk i portrommet, spesielt gjennom døren fra Frognerveien. Etter vurdering av ulike løsninger og råd fra eksterne, installerte vi en kombinasjon av dørbørste og en tilpasset isoporlist. Denne løsningen har vist seg effektiv og kostnadsbesparende.

Vi har fortsatt vårt arbeid med å vedlikeholde og forskjønne bakgården. I fjor investerte vi i nye potter og beplantning, inkludert høstblomster som har holdt seg godt gjennom vinteren. I år planlegger vi nye beplantninger så snart været tillater det, for å sikre at bakgården forblir en av Frogners hyggeligste.

Flere vannlekkasjer i kjellerbodene har også krevd styrets oppmerksomhet i året som gikk. To av lekkasjene skyldtes tekniske feil med avfukteren i boden under oppgang A, først grunnet en ødelagt pumpe, senere en tett slange. Begge problemene er nå løst. Den siste lekkasjen stammet fra en eldre varmtvannsbereder plassert i fellesarealet under oppgang A. I oppfølgingen ble det avdekket at denne – og tre andre beredere – brukes av næringsseksjonene 1, 2 og 24, og at minst én av dem har vært tilkoblet sameiets fellesstrøm.

Det foreligger ingen godkjenning fra styret eller sameiermøtet for plassering av varmtvannsberederne i fellesareal. Dette er i strid med eierseksjonsloven og sameiets husordensregler. Til tross for flere runder med dialog, er det ikke oppnådd enighet med berørte seksjonseiere. Saken vil derfor bli lagt frem som egen sak på årsmøtet, hvor sameierne får ta stilling til videre håndtering.

Vi har også fulgt opp skader i portrommets gulv og kanter etter montering av ny balkong. Etter dialog med seksjonseier og leverandører, ble skadene utbedret og overflaten tilbakeført til opprinnelig standard høsten 2024.

Styret har samlet og oppdatert kontaktinformasjonen for alle sameiere, og vi oppfordrer alle til å sjekke at deres informasjon er korrekt og oppdatert på Vibbo.no.

Robotgressklipperen ble tatt inn for vinteren og settes nå tilbake i drift for sommersesongen.

Videre har vi gjennomført en årlig HMS-runde, inkludert kontroll av brannalarm, røykvarslere og brannslukningsutstyr, slik at sameiet er i tråd med gjeldende sikkerhetsforskrifter. Dette bidrar til å opprettholde et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Styret har også fulgt opp nye støyklager knyttet til virksomheten Lille Andys. Dialogen med næringsseksjonen fortsetter, og det er iverksatt tiltak for å bedre lydisoleringen.

Vi har ellers bistått med dokumentasjon og oppfølging i forbindelse med salg av seksjoner, samt gjennomført regelmessige skadedyrkontroller.



REVISJONSSSELKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSSELKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sameiet Frognerveien 12

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskap for Sameiet Frognerveien 12 som viser et overskudd på kr 128.510. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning>

Oslo, den 21. mars 2025
Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS
Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

14 av 21

7540 Sameiet Frognerveien 12.pdf

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
0276 OSLO

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

www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøsteret Valle
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



SAMEIET FROGNERVEIEN 12
ORG.NR. 990 737 738, KUNDENR. 7540

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 207 236	1 198 635	1 202 000	1 207 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 207 236	1 198 635	1 202 000	1 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-15 510
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-14 500	-14 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 620	-65 258	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-21 716	-25 438	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-75 114	-26 315	-107 000	-107 000
Forsikringer		-243 203	-226 773	-248 000	-298 000
Kommunale avgifter	8	-222 790	-183 987	-215 200	-240 000
Energi/fyring		-21 635	-23 244	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 894	-133 195	-135 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-80 084	-64 650	-71 500	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-990 246	-865 800	-992 390	-1 100 510
DRIFTSRESULTAT		216 990	332 835	209 610	106 490
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 540	26 216	0	0
Finanskostnader	11	-117 020	-108 368	-115 000	-112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 480	-82 152	-115 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		128 510	250 683	94 610	-5 510
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		128 510	250 683		



SAMEIET FROGNERVEIEN 12
ORG.NR. 990 737 738, KUNDENR. 7540

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 679	15 223
Forskuddsbetalte kostnader		143 649	143 052
Driftskonto OBOS-banken		443 411	397 074
SUM OMLØPSMIDLER		595 739	555 349
SUM EIENDELER		595 739	555 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-839 924	-968 434
SUM EGENKAPITAL		-839 924	-968 434
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 421 623	1 486 827
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 421 623	1 486 827
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 317	15 371
Leverandørgjeld		8 101	5 928
Påløpte renter		622	10 267
Påløpte avdrag		0	5 390
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 040	36 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		595 739	555 349
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025,

STYRET I SAMEIET FROGNERVEIEN 12

Eirik Horpestad

Bendik Haug

Markus Kvalvik Paulsen

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Diverse	89 340
Felleskostnader	717 768
Seksjonert lokale	260 364
Kabel-TV	139 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 207 236

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 125
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 591
SUM KONSULENTHONORAR	-21 716

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 405
Drift/vedlikehold VVS	-26 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 162
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 114

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-122 549
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-96 977
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-222 790

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 982
Verktøy og redskaper	-4 949
Driftsmateriell	-6 380
Vaktmestertjenester	-21 383
Renhold ved firmaer	-28 524
Andre fremmede tjenester	-297
Bank- og kortgebyr	-2 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 084

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	650
Kundeutbytte Gjensidige	25 141
SUM FINANSINNEKTER	28 540

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 370
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-650
SUM FINANSKOSTNADER	-117 020

**NOTE: 12****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 verdøkninger 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 923 444
Nedbetalt tidligere	436 617
Nedbetalt i år	65 204
	-1 421 623
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 421 623



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 7540 Selskapsnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 12

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
E-post: oef@obos.no

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