



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 153 042	1 111 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 153 042</b>	<b>1 111 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 133	80 493
Annen driftskostnad		996 439	1 019 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 090 572</b>	<b>1 099 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 470</b>	<b>11 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		256	3 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>256</b>	<b>3 231</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>256</b>	<b>3 231</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 726	14 979
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		246 544	205 398
Sum fordringer		246 544	205 398
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		973 294	1 154 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		973 294	1 154 176
Sum omløpsmidler		1 219 838	1 359 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 219 838</b>	<b>1 359 574</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 037 841	975 115
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 037 841</b>	<b>975 115</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 037 841</b>	<b>975 115</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		65 147	216 744
Skyldige offentlige avgifter		14 440	23 583
Annen kortsiktig gjeld		102 411	144 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 998</b>	<b>384 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 998</b>	<b>384 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 219 839</b>	<b>1 359 574</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 586004

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 992 114 991  
SAMEIET FROGNERVEIEN 64

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 153 042	1 111 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 153 042</b>	<b>1 111 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 133	80 493
Annen driftskostnad		996 439	1 019 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 090 572</b>	<b>1 099 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>62 470</b>	<b>11 748</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		256	3 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>256</b>	<b>3 231</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>256</b>	<b>3 231</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		62 726	14 979
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>62 726</b>	<b>14 979</b>



Organisasjonsnr: 992 114 991  
SAMEIET FROGNERVEIEN 64

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		246 544	205 398
Sum fordringer		246 544	205 398
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		973 294	1 154 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		973 294	1 154 176
Sum omløpsmidler		1 219 838	1 359 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 219 838</b>	<b>1 359 574</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		1 037 841	975 115
Sum opptjent egenkapital		1 037 841	975 115



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 037 841</b>	<b>975 115</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	65 147	216 744
Skyldige offentlige avgifter	14 440	23 583
Annen kortsiktig gjeld	102 411	144 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>181 998</b>	<b>384 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>181 998</b>	<b>384 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 219 839</b>	<b>1 359 574</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  
0.00

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





# Årsmøte 2023

Sameiet Frognerveien 64

8. juni 2023

Selskapsnummer: 1893





## 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:

8. juni 2023 kl. 18:00, Frognerveien 64, tidligere vaskekjeller. Ta med stol. Det blir servering! Velkommen!

### 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. Styrets beretning og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Vedlikehold av avløpsrør - behov for låneopptak
9. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Gudbrand Eng (varamedlem i styret)

### Forslag til vedtak

Gudbrand Eng er valg til møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

### Styrets innstilling



Oda Lindholm (styremedlem) velges til protokollfører. Det velges et protokollvitne fra de fremmøtte.

#### **Forslag til vedtak**

Oda Lindholm velges til protokollfører. Møtedeltaker X velges som protokollvitne.

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

### **Styrets beretning og årsregnskap**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### **Styrets innstilling**

Se vedlagte beretning fra styret for perioden mars 2022 - juni 2023.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### **Vedlegg**

1. 05a\_2023 06 08 Styrets beretning 2022-23.pdf
2. 05b\_2022 Resultatregnskap Balanse F64 signert.pdf
3. 05c\_2022 Revisjonsberetning Frognerveien 64 Sameie.pdf
4. 05d\_2023 Budsjett F64.pdf



Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,- som budsjettert for 2022. Revisor.-foreslås betalt etter regning.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-. Revisor betales etter regning.

Sak 7

## Endring av vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter er ikke i henhold til eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig på de fleste punkter.

### Styrets innstilling

Utover å tilfredsstillende lovkrav er forøvrig styrets hensikt å foreslå endringer som tydeliggjør beboernes rettigheter og plikter, styrets plikter, oppgaver og ansvar, samt tydeliggjøring av ansvarsfordeling mellom seksjonseiere og sameiet knyttet til vedlikehold. Det er ikke reell adgang til å forby dyrehold i hht loven, og derfor endres også dette punktet. Det foreslås videre å ta inn bestemmelse om behandling av personopplysninger, samt pålegge styret å holde gården forsikret. Se vedlegg.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtekter vedtas med umiddelbar virkning

### Vedlegg

5. 07\_2023 Vedtekter\_Til styrebehandling.pdf

Sak 8

## Vedlikehold av avløpsrør - behov for låneopptak

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Inspeksjon av avløpsrør med videokamera viser at avløpsrørene på enkelte steder er nesten gjengrodd. Rørene er fra 1936. Det er høy sannsynlighet for at lekkasje kan inntreffe. Konsekvensene kan bli store skader på bygning og inventar. Manglende vedlikehold vil trolig bidra til frafall/reduksjon i forsikringsoppgjør, eventuelt forhøyet premie.

Styret har innhentet tilbud om rørfornyng fra OLIMB. Pris er estimert til 1,6 mill inkl mva.

Styret foreslår at tiltaket finansieres gjennom låneopptak på inntil 2 millioner kroneR. Se vedlegg

### **Styrets innstilling**

Utbedrings av avløpsrør igangsettes. Styret gis fullmakt til å oppta lån på inntil 2 millioner kroner.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling om igangsettelse av tiltak og låneopptak vedtas

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Nilsen  
Lise Nilsen ble valgt som styreleder på årsmøte i 2022. Hun er villig til å fortsette som leder i styret.

#### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gudbrand Engen  
Gudbrand Engen er ikke fysisk eier, men er eier av selskap som eier to seksjoner. Gudbrand har vært varamedlem i 2022 og møtt i alle styremøter og deltatt på dugnader. Han er villig til å stille til gjenvalg.
- Morten Ersund  
Morten Ersund er villig til å stille som styremedlem. Han erstatter Eirik Olsen som nylig har flyttet
- Oda Lindholm Faremo



Oda Faremo Lindholm har vært styremedlem siden 2022. Hun er villig til å stille til gjenvalg.



Årsmøte i Frognerveien 64 08.06.2023

## STYRETS BERETNING

### 1 Årsmøtet 2022

Årsmøtet 2022 for Frognerveien 64 ble avholdt onsdag den 2. mars 2022 kl. 17.00 på Microsoft Teams. Der var 15 av 26 seksjoner representert. Det er satt opp egen protokoll fra årsmøtet. Følgende ble valgt: Lise Nilsen (styreleder), Eirik Olsen, Oda Faremo Lindholm, Gudbrand Eng (vara).

### 2 Styrets arbeid i perioden mars 2022-juni 2023

Det nye styret holdt sitt første møte 15.mars 2022. Det har vært avholdt 7 styremøter i 2022. samt saksbehandling på epost/tlf når det har hastet. Det har også blitt arrangert to dugnader i 2022.

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, vaskt, forretningsfører). Videre har det vært ambisjon om å øke trivsel blant beboere med dugnader og bevissthet rundt bokkvalitet.

#### a) Skifte av forretningsfører

Styret valgte i juni å skifte forretningsfører. Skiftet ble foretatt ved overgangen til nytt år 31.12.2022. Årsaken var i utgangspunktet at styret opplevde at SK-eiendom ikke dekket det styret mener forventes av støttefunksjoner. OBOS ble kontaktet og valgt. Pris for SK-eiendom har vært 56 000,- inkl mva. OBOS er 12 750,- dyrere.

I etterkant har det fremkommet forhold ved SK-eiendom som styret ønsker å informere sameiet om;

- Høsten 2022 fremkom det at revisor hadde frasagt seg oppdraget. SK-eiendom hevder at de har hatt problemer med denne revisoren for flere av sine kunder.
- SK-eiendom har ikke sørget for revisjon av regnskap for 2021. Det ble heller ikke informert om dette fra SK sin side.
- Ved overgang til ny forretningsfører har det vært utfordringer med å få overført tidligere dokumentasjon som SK-eiendom sitter på. Dette punktet er ikke avsluttet.
- Det er uklart hva som egentlig er arkivert av tidligere dokumentasjon.

Ved valg av OBOS som forretningsfører har gården fått en erfaren forretningsfører med bred kompetanse ikke bare på regnskapsføring, men også byggefaglig kompetanse, juridisk kompetanse, oppfølging av forsikringsaker mv. Vi får også tilgang til OBOS sine rabatter og



kan benytte deres kommunikasjonsplattform for styrearbeid og dialog med eiere og beboere. Så langt er styret svært godt fornøyd med oppfølgingen fra OBOS.

## **b) Ny revisor**

Styret fikk høsten 2022 melding fra daværende forretningsfører om at revisor har frasagt seg oppdraget. Forretningsfører har ikke hatt annen forklaring enn at det også var andre selskaper dette var skjedd med. Det har vist seg at det heller ikke levert inn godkjente regnskaper for 2021. På oppfordring fra revisor besluttet styret at både 2021 og 2022 skulle revideres. Ny revisor er Ottersland revisjonskontor a/s, valgt på ekstraordinært årsmøte 30.03.2023.

## **c) Dugnad**

Styret arrangerte to dugnader i 2022. Flere beboere deltok i rydding og bortkjøring av hensatte gjenstander i vaskekjeller og øvrige arealer. Vi har også gjennomført hagearbeid både foran gården og i bakgården, der flere av gårdens beboere deltok. De gamle vaskekummene ble tatt i bruk til potter på terrassen. Utearealene har fremstått hyggelige, noe vi ønsker å fortsette med. Vi ønsker også å fortsette å styrke det sosiale nettverket i gården.

## **d) Vaktmester**

Vaktmester i gården har ikke hatt skriftlig arbeidsavtale og har løst oppgaver for gården for om lag 10 000,- per år. Beboerne var ikke fornøyd med tjenesten. Vaktmesteren ønsket ikke lenger en oppdragsbasert avtale, men et ansattelsesforhold. Sebastian Matista ble ansatt som vaktmester i august 2022 og arbeidsoppgaver og oppgaver ble presisert.

Avtalen innebærer 8 timer i måneden, timepris 350,-. Hans oppgaver er å

- Feie, spyle, måke snø, holde søppeldunkene i orden
- Skifte lyspærer, justere dørpumper, sjekke brannslukningsapparat, holde fellesareal ryddig og fritt for søppel
- Reparere småskader i bygget
- Lufte radiatorer
- Andre mindre oppgaver

Det kan avtales enkeltoppdrag for sameiet eller for den enkelte seksjon. Det betales i så fall ekstra for dette dersom det ikke er rom for å løse oppdraget innenfor 8 timer per måned.

Avtalen vil bli vurdert i 2023.

## **e) Vasketjeneste**

Vasketjenesten var etter styrets vurdering ikke tilfredsstillende. Etter flere forsøk på å utbedre tjenesten ble avtalen sagt opp og det er nå inngått ny avtale med Fortrinn. Avtalen 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.

## **f) Heis**

Sommeren 2022 var det flere tilfeller av heisstans. Disse var alle knyttet til samme årsak. Feilen ble utbedret og heisen har virket siden. Oslo kommune har utført heiskontroll i mars 2023. Heisen ble stengt da en sperrefunksjon ikke fungerte etter forskriften. Dette ble



utbedret øyeblikkelig, og heisen ble iverksatt dagen etter. Tilsynet påpekte også at lås på dør til heisrom ikke fungerte. Dette er nå utbedret. Heisen er nå godkjent frem til 2025.

## **g) Skader på rør**

Det har vært flere skader på rør i gården i perioden, som har tatt store deler av styrets kapasitet. Det er vår oppfatning at både inngående rør og avløpsrør er gårdens største svakhet. Utgifter må påregnes til vedlikehold og reparasjon i årene som kommer.

Skade 1: I mai 2022 lakk det vann inn i leilighet i 1 etg og 2. etg. Lekkasjen viste seg å være fra sprekk i inngående vannrør til leilighet i 3.etg. Skadene var svært omfattende og medførte at en av seksjonene var ubeboelig i mange måneder. IF har dekket kostnadene, egenandel for sameiet var 10.000,-. Slike skader kan skje igjen. Styret har vurdert at det er for omfattende å skifte inngående vannrør i alle leiligheter da disse er murt inn i veggene.

Skade 2: I mai 2022 var det vannlekkasje i leilighet i 2 etg. Hendelsen medførte skader som ble dekket av forsikringen. Egenandel for gården kr 10.000,-.

Skade 3: i mars 2023 er det meldt om sprekk i utgående rør 5 etg. Skaden kom til syne ved renovering av bad i 4 etg. Se forslag om å vedlikeholde avløpsrør i egen sak.

## **h) Ro og orden**

I 2022 var det mye støy fra en av leilighetene i gården. Dette har pågått over flere år, og flere har rettet klager til styret og beboer. Saken har nå løst seg da leiligheten er solgt.

I 2022 har det vært et par innbrudd i boder. To kostbare sykler forsvant fra en bod. Fra den andre boden forsvant kofferter med innhold.

Det ble gjort et funn av en "fersk" sprøyte med spiss i kjelleren.

Beboere henstilles til å være observante på uvedkommende i kjelleren. Inngangsdør, bakdør og port skal holdes lukket.

## **i) Brann**

Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Det er kjøpt inn og utplassert brannslukningsapparat ved branntavlen. Ved brannalarm fra leilighet kan dette medbringes for raskt å kunne slukke brantilløp. Det tas sikte på en brannøvelse i løpet av neste periode.

## **j) Grovrensjøring**

Trapper og oppganger var svært skitne etter lang tids middels renhold. Et firma ble hyret inn for å skure og bone gulvene. Det letter ukentlig rengjøring, og gården fremstår som mer trivelig. Styret er godt fornøyd med resultatet. I den forbindelse fikk alle i gården også tilbud om nye dørmatter.

## **k) Etablering av sykkelbod**

Styret har tatt initiativ til å etablere sykkelbod i vaskekjelleren. Rommet ble tømt for hensatte gjenstander under dugnad. Tak, vegger og gulv er malt. Styret kommer tilbake til ytterligere utvikling og regulering av bruk.



## **l) Økning av felleskostnader**

Styret vedtok å øke felleskostnadene fra september 2022 med 10%. Årsaken var generell økning i kostnadsnivået, særlig høye strømpriser, samt flere skader på rør og nedslående resultat fra inspeksjon av avløpsrør. I tillegg var det budsjettert med et underskudd på kroner 113 000,- for 2022. Dette medførte at styret fant det nødvendig å øke felleskostnadene. Vedlikehold av rør, se egen sak, må finansieres med lån, men det kan også bli aktuelt å benytte sameiets oppsparte midler.

**Vedlagt følger resultatregnskap og balanse for 2022, godkjent av Otterstads revisjonskontor a/s**



## SAMEIET FROGNERVEIEN 64

Resultatregnskap		2022	Buds. 2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>	<b>Note</b>			
Fellesutgifter		1 148 104	1 111 008	1 111 008
Diverse inntekt	6	<u>4 938</u>	<u>0</u>	<u>600</u>
<b>Sum inntekter</b>		<b><u>1 153 042</u></b>	<b><u>1 111 008</u></b>	<b><u>1 111 608</u></b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønn vaktmester	1	22 501	10 546	10 546
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		11 633	9 947	9 947
Strøm		29 340	30 000	25 468
Fjernvarme		288 857	350 000	283 689
Kommunale avgifter		190 198	187 500	183 240
TV Anlegg		143 024	136 784	124 460
Renhold	2	46 900	53 000	51 260
Diverse kostnader		9 069	10 000	4 183
Drift / vedlikehold	3	104 770	150 000	38 309
Personheis		39 199	70 000	142 716
Forretningsfører		53 372	53 372	51 552
Revisjon		0	5 500	10 000
Juridisk bistand		0	10 000	21 938
Forsikring	4	87 153	85 000	80 025
Bankomkostninger		<u>4 557</u>	<u>3 000</u>	<u>2 527</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>1 090 573</u></b>	<b><u>1 224 649</u></b>	<b><u>1 099 860</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>62 469</u></b>	<b><u>-113 641</u></b>	<b><u>11 748</u></b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Renteinntekter		257	641	3 231
Renteutgifter		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum finansinntekter/kostnader</b>		<b><u>257</u></b>	<b><u>641</u></b>	<b><u>3 231</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>62 726</u></b>	<b><u>-113 000</u></b>	<b><u>14 979</u></b>

**SAMEIET FROGNERVEIEN 64**

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer:</b>		
Utestående fra sameiere	0	7 787
Øvrige fordringer	1 000	0
Forskuddsbetalte kostnader	<u>245 544</u>	<u>197 611</u>
<b>Sum fordringer</b>	<b><u>246 544</u></b>	<b><u>205 398</u></b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.:</b>		
DNB ASA	<u>973 294</u>	<u>1 154 176</u>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b><u>973 294</u></b>	<b><u>1 154 176</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b><u>1 219 838</u></b>	<b><u>1 359 574</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b><u>1 219 838</u></b>	<b><u>1 359 574</u></b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital:</b>		
Annen egenkapital	5 <u>1 037 841</u>	<u>975 115</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b><u>1 037 841</u></b>	<b><u>975 115</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b><u>1 037 841</u></b>	<b><u>975 115</u></b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld:</b>		
Kreditorer/Leverandørgjeld	65 146	216 744
Skyldig off. avgifter	0	6 604
Skyldig lønn	0	6 220
Avsatt styrehonorar	100 000	100 000
Avsatt arbeidsgiveravg. av styrehonorar	14 100	14 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2 832
Skyldig feriepenger og aga av dette	2 751	3 341
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>0</u>	<u>34 618</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b><u>181 997</u></b>	<b><u>384 459</u></b>
<b>Sum gjeld</b>	<b><u>181 997</u></b>	<b><u>384 459</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b><u>1 219 838</u></b>	<b><u>1 359 574</u></b>

Vedlegg 2

Lise Nilsen

Eirik Olsen

Oslo Lindbøl

Oslolindboleregnskap Balanse F64 signert.pdf

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9b4fa268-8f6f-4e3c-b10c-3d9088c99a07>

 visma sign  
www.vismasign.com



## SAMEIET FROGNERVEIEN 64

### Noter til regnskapet for 2022

#### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

#### **Driftsinntekter**

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

#### **Sameieandeler**

Sameiet består av totalt 26 boligseksjoner.

#### **Fortsatt drift**

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

#### Note 1 - Honorar:

Vaktmester - ny avtale i 2022	22 501
<b>Sum</b>	<b>22 501</b>

#### Note 2 - Vaktmester/renhold:

Renholdsbyrå	46 900
<b>Sum</b>	<b>46 900</b>

#### Note 3 - Drift/vedlikehold:

Rørinspeksjon	16 500
Reparert callinganlegg	8 538
Rens skiferbelagte trapper, repos	61 681
Diverse utlegg styret	11 109
Diverse utlegg lyskilder, småinnkjøp, småjobber	6 942
<b>Sum</b>	<b>104 770</b>

#### Note 5 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	975 115
Årets resultat	62 726
<b>Sum</b>	<b>1 037 841</b>

#### Note 4 - Forsikring:

Bygningsforsikring, If polise SP3168550	
Belastet premie 2022	87 153
<b>Sum</b>	<b>87 153</b>

#### Note 6 - Diverse inntekt:

Tilbakeført gamle avsetninger	4 738
Nøkkelbrikker	200
<b>Sum</b>	<b>4 938</b>

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

**Eirik Olsen**

afb1bfe7-a9da-4e3f-bdad-712b168337db - 2023-05-24 12:26:51 UTC +03:00  
BankID - 49b1da96-cac9-460b-88ec-1eb5134ad59f - NO

**Lise Nilsen**

cb7d98a9-891f-4588-aa32-14d1a699c89a - 2023-05-24 16:00:14 UTC +03:00  
BankID - 358e56fc-3972-4dd8-8da1-1b61a9754d5e - NO

**Oda Faremo Lindholm**

8a69f686-9d66-4564-b6a5-d2eed364cb5 - 2023-05-26 10:53:02 UTC +03:00  
BankID - 2a77e80e-ad2a-466a-8913-d96cd28b7ff4 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Vedlegg 2

15 av 35

O5b\_2022 Resultatregnskap Balanse F64 signert.pdf

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/9b4fa268-8f6f-4e3c-b10c-3d9088c99a07>

visma sign  
www.vismasign.com



## 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 overskudd på kr 62 726. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 26.05.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



Til årsmøte 2023 Frognerveien 64

## Frognerveien 64 - Budsjett 2023

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Budsjett	Resultat
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 222 000</b>	<b>1 153 042</b>
Driftsutgifter		
Vaktmester	48 000	22 501
Styrehonorar	60 000	60 000
Revisjonshonorar	20 000	-
Forretningsførerhonorar	71 000	53 372
Konsulenthonorar	14 000	
Drift og vedlikehold	114 000	104 770
Forsikring	110 000	87 153
Kommunale avgifter	222 000	190 198
Strøm	30 000	29 340
Fyringskostnader	290 000	288 857
Tv/internett	167 000	143 024
Andre driftskostnader, renhold mv	77 000	111 358
<b>Sum driftsutgifter</b>	<b>1 223 000</b>	<b>1 090 573</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>- 1 000</b>	<b>62 469</b>
Renteinntekter	1 000	257
Renteutgifter	-	-
<b>Finansielt resultat</b>	<b>1 000</b>	<b>257</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 224 000</b>	<b>1 090 830</b>

I forbindelse med skifte av forretningsfører er postene gruppert noe annerledes i 2023 sett i forhold til 2022.



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

## VEDTEKTER

for

### Sameiet Frognerveien 64, org. nr. 992 114 991

*Vedtektene er vedtatt av ordinært årsmøte 08.06.2023 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter av 03.03.2020*

*Eierseksjonslovens formål er å "sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften", jfr §1.*

*Med formål å skape klarhet i gjeldende lovverk er enkelte paragrafer i eierseksjonsloven loven er helt eller delvis ordrett gjengitt i vedtektene. Ved senere lovendringer er det lovteksten som gjelder. Loven er ufravikelig, jfr § 5, og kun på enkelte områder er det adgang til å avtale noe annet i vedtektene. Der sameiet har besluttet at annet skal gjelde, fremkommer det klart ved at teksten innledes med "Årsmøtet i Frognerveien 64 har ..." i fet skrift.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frognerveien 64. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.01.1996 og reseksjonering tinglyst 25.08.2015.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 376 i Oslo kommune.

Den enkelte seksjon/bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Fra lovteksten §6a:

"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere

1



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne"

### 1-5 Vern av personopplysninger

Styret skal overholde personopplysningslovens bestemmelser så langt det er mulig, med hensyn til konfidensialitet, integritet og tilgjengelighet. Det innebærer for eksempel at det ikke bør sendes ut lister med navn og kontaktinformasjon på beboere til leverandører. Det bør heller ikke sendes ut felles epost til seksjonseiere som synliggjør alle mottakerne. Ved klage på husbråk, manglende betaling etc bør det utvises forsiktighet med å oppgi navn og kontaktinformasjon. Likevel består sameiet av personer som kan ha interesse av å gjøre sine personopplysninger tilgjengelige for visse formål. Det er ikke forbud for styret å formidle personopplysninger, men det vanlige regler for behandling av personopplysninger tilsier at styret må utvise varsomhet.

### 1-6 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Fra lovteksten § 6b

"Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur."

### 1-7 Forsikring av eiendommen

**Årsmøtet pålegger styret å holde eiendommen forsikret.**



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

## 2 Disposisjonsrett

Disposisjonsretten over seksjonene er regulert i eierseksjonsloven kapittel V, §§ 23-39

### 2-1 Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Fra lovteksten §23:

"Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet", se § 23 i loven for videre føringer.

### 2-2 Seksjonseiers rettslig disposisjonsrett

Fra lovteksten §24:

"Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner."

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Navn og kontaktinformasjon skal oppgis. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet strengere regulering av korttidsutleie enn §24. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.**

### 2-3 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Fra lovteksten §25:

"Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd."

### 2-5 Ordensregler og dyrehold

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har fastsatt ordensregler for eiendommen som gjelder alle brukere av eiendommen.**

**Årsmøtet har besluttet at dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.**

3



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### 3 Felleskostnader, heftelser og panterett

#### 3-1 Fordeling av felleskostnader

Fra lovteksten §29:

"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning."

#### 3-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Fra lovteksten §30:

"Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk"

#### 3-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Fra lovteksten §31:

"De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning."



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

## 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 4-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Fra lovteksten §32:

"Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. "

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:**

- å sikre at kjøkkeninstallasjoner og ildsted ikke utgjør fare for skade på bygg
- å holde vinduskarmer og vindusrammer fri for smuss for å sikre lang levetid
- vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås, herunder bytte av sluk

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong og lignende som tilhører bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven § 34 og 36.

### 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Fra lovteksten § 33:

"Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere."

5



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har bestemt at sameiet skal vedlikeholde og utbedre:**

- radiatorer og rørgjennomføring knyttet til dette
- vinduer og ytterdører
- brannvarslingsanlegg

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §35 og 36.

**4-3 Krav mot tidligere avtalepart**

Fra lovteksten §37:

"En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten."



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

## 5 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 5-1 Pålegg om salg av seksjonen

Fra lovteksten § 38:

"Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23."

### 5-2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Fra lovteksten §39:

"Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier."



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### **6 Årsmøtet**

Fra lovteksten §§ 40-53 (lovteksten er i sin helhet gjengitt)

#### **§ 40 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **§ 41 Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

#### **§ 42 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

#### **§ 43 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Bli det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### § 44 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) a. b) behandle styrets eventuelle årsberetning
- c) b. d) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- e) c. f) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### § 45 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### § 46 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### § 47 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### § 48 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er v interessert
- d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### § 49 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal till fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

### § 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### § 51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kost og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjon



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### § 52 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### § 53 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### 7 Styret

Fra lovteksten §§ 54-60 (lovteksten er i sin helhet gjengitt)

#### § 54 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

#### § 55 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

#### § 56 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.



## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

### § 57 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### § 58 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### § 59 Inhabilitet

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

### § 60 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

## 8 Forretningsfører, gebyr, regnskap og revisjon

Fra lovteksten i sin helhet kopiert:

### § 61 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 62 Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### § 63 Inhabilitet

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

#### § 63 a Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

### § 64 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### § 65 Plikt til å ha revisor

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

14



Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.06.23

**Selskapsnummer:** 1893 **Selskapsnavn:** Sameiet Frognerveien 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



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.