



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Morten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	490 281	409 443
<b>Sum inntekter</b>		<b>490 281</b>	<b>409 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	11 410
Annen driftskostnad	3,4,5,6	514 142	403 282
<b>Sum kostnader</b>		<b>536 962</b>	<b>414 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 681</b>	<b>-5 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 025	10 951
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			272
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 025</b>	<b>10 678</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-35 657	5 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 598	5 093
Andre fordringer		47 927	44 548
Sum fordringer		52 525	49 641
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		86 998	96 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 998	96 131
Sum omløpsmidler		139 523	145 772
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 523</b>	<b>145 772</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	79 704	115 360
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>79 704</b>	<b>115 360</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 704</b>	<b>115 360</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		59 441	29 934
Annen kortsiktig gjeld		378	478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 819</b>	<b>30 411</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 819</b>	<b>30 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 523</b>	<b>145 772</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571456

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 988 213 403  
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	490 281	409 443
<b>Sum inntekter</b>		<b>490 281</b>	<b>409 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	11 410
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	514 142	403 282
<b>Sum kostnader</b>		<b>536 962</b>	<b>414 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 681</b>	<b>-5 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 025	10 951
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			272
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 025</b>	<b>10 678</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-35 657	5 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>



Organisasjonsnr: 988 213 403  
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 598	5 093
Andre fordringer		47 927	44 548
Sum fordringer		52 525	49 641
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		86 998	96 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 998	96 131
Sum omløpsmidler		139 523	145 772
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 523</b>	<b>145 772</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	7	79 704	115 360
Sum opptjent egenkapital		79 704	115 360



Sum egenkapital	79 704	115 360
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	59 441	29 934
Annen kortsiktig gjeld	378	478
Sum kortsiktig gjeld	59 819	30 411
Sum gjeld	59 819	30 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	139 523	145 772



Organisasjonsnr: 988 213 403  
SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1410.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		10000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		11410.00

**Note**



## Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **INNKALLING TIL SAMEIERMØTE**

Årsmøte i Sameiet Frydenlundsgate 19 avholdes hos styreleder i 3. etasje oppgang A torsdag 25. april 2024 kl 18.00-19.30.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023/2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMMET FORSLAG FRA SARA M. MOE**
- 6. INNGÅELSE AV AVTALE FOR UTBEDRING AV PÅLAGTE BRANNVERNTILTAK – HERUNDER OPPTAK AV FELLESGJELD**
- 7. ØKNING I HUSLEIE FRA 01.07.2024**
- 8. VALG AV TILLITSVALGTE**
- 9. DUGNADER OG RYDDING SOM FORBEREDELSE TIL ARBEIDER I KJELLEREN**

Oslo, 08.04.2024

I styret for Sameiet Frydenlundsgate 19

Anders Evensen  
Brita Brenna  
Frank Larøi

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

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



**STYRETS INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ  
ORDINÆRT SAMEIERMØTE 25. APRIL 2024**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på sameiermøtet

**2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023-2024**

Årsmeldingen vedlegges og anbefales tatt til etterretning.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar: Styret innstiller på et honorar på kr 20.000 til utbetaling til styret i 2024. Styret bestemmer selv fordeling mellom styremedlemmene.

B) Andre honorarer (ingen konkrete forslag foreligger)

**5. INNKOMMET FORSLAG FRA SARA M. MOE**

*Ref. sist årsmøte der det ble enighet rundt å vedtektsfeste bruksfordeling av bodene i trappeoppgangene. Fordi OBRE nå har satt krav om at bodene skal låses, må alle tildeles nøkkel til sine respektive boder. Denne tildelingen bør noteres i vedtektene - for å unngå at de samme konfliktene vedr. "eksklusiv bruksrett" vi hadde gående med sameiet i to år, gjentar seg i fremtiden.*

Styret deler denne vurderingen, men dette bør også gjelde lofts- og kjellerbodene. Vedtektsendringer kan iht eierseksjonsloven §27 vedtas i et årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Styret innstiller derfor på følgende endring av vedtektene (kopi av gjeldende vedtekter følger som Vedlegg 2):

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok med x av x avgitte stemmer å innta en ny siste setning i første avsnitt av vedtektenes pkt. 2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer:

«Alle seksjoner har tilgang og bruksrett til låste boder i fellesarealene: én i kjeller, en hel eller halvpart av delt bod i trappeoppgang og én på loftet.»

**6. INNGÅELSE AV AVTALE FOR UTBEDRING AV PÅLAGTE  
BRANNVERNTILTAK – HERUNDER OPPTAK AV FELLESGJELD**

Det vises til Vedlegg 1 som også vil bli gjennomgått i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- A. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en avtale iht styrets innstilling med valgt leverandør til gjennomføring av brannsikringstiltak i Sameiets bygg.
- B. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå låneavtale med sameiets eksisterende bankforbindelse Boligbanken for opptak av et lån på inntil kr 800.000 med 12 års løpetid for finansiering av leverandøravtale under A., samt en ytterligere reserve til å styrke Sameiets driftskapital og til å møte fremtidige uforutsette kostnader. Lånet inngås som et annuitetslån med flytende rente og månedlige terminbetalinger i henhold til tilbud med flytende rente på for tiden 7,65% p.a. og en månedlig terminbetaling på for tiden kr 8.539,- for Sameiet. Lånet kan fritt og løpende nedbetales helt eller delvis, uten ekstra kostnad, når sameiet måtte ønske det, ref. punkt D.
- C. Lånet under B. betjenes gjennom et nytt tillegg i husleien fra 01.07.24 tilsvarende de månedlige terminbetalinger på lånet, fordelt på de enkelte seksjonseiere etter sameiebrøken, jfr. pkt. 7 B.
- D. Årsmøtet er innforstått med at lånet i Boligbanken løpende kan nedbetales helt eller delvis, dersom seksjonseierne på et senere tidspunkt skulle ønske å refinansiere lånet helt eller delvis med eget boliglån eller egenkapital. En slik løsning forutsetter et flertallsvedtak i et sameiermøte og må omfatte innbetalinger fra samtlige seksjoner iht. sameiebrøken. En IN-ordning (individuell nedbetaling av lån for hver seksjonseier) er utredet og vurdert, men ikke funnet gjennomførbar for et lite sameie som vårt p.g.a. høye administrasjonskostnader.

## 7. ØKNING I FELLESKOSTNADER FRA 01.07.24

Ordinær husleie til dekning av felleskostnader i Sameiet: Felleskostnadene ble i fjorårets årsmøte økt med 10% fra 01.07.2023. Det er fortsatt urolige tider og høy prisstigning i Norge gjennom 2023 og inn i 2024. Styret innstiller på at felleskostnadene justeres opp med ytterligere 5% pr 01.07.2023 som er på nivå med SSBs KPI for de siste 12 måneder.

Husleieøkning som reflekterer Sameiets betaling av renter og avdrag på fellesgjeld: Styret innstiller på at det innføres et nytt element i felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på fellesgjeld på kr 8.539 pr måned som fordeles etter sameiebrøken.

Del av husleie til dekning av bredbånd og TV: Kostnaden til bredbånd og TV som i dag er på 420,- kr pr måned pr leilighet fastholdes. Styret har fullmakt til å endre denne i takt med faktisk kostnad overfor Telia.

Forslag til vedtak:

- A) Husleien til dekning av ordinære felleskostnader økes med 5% fra 01.07.24.
- B) Det innføres fra 01.07.24 et nytt tillegg i felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på fellesgjeld på kr 8.539 pr måned som fordeles etter sameiebrøken. Styret gis fullmakt til å justere dette tillegget ved



renteendringer fra banken på lånet, etter skriftlig varsel til alle seksjonseiere.

- C) Bidraget til dekning av TV og bredbånd fastholdes til kr 420 pr leilighet. Styret har fullmakt til å regulere denne dersom Sameiets underliggende kostnad overfor leverandør endrer seg.

## **8. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styrets sammensetning er før årets styrevalg slik:

Styreleder Anders Evensen, valgt frem til årsmøtet 2024  
Styremedlem Brita Brenna, valgt frem til årsmøtet 2025  
Styremedlem Frank Larøi, valgt frem til årsmøtet 2025  
Varamedlem Cecilie Lørdøen, valgt frem til årsmøtet 2024

Innstilling til årsmøtet:

- A) Valg av ny styreleder for 2 år frem til 2026: Brita Brenna  
B) Valg av nytt styremedlem for 1 år frem til 2025: Anders Evensen  
C) Valg av nytt varamedlem for 1 år frem til 2025: XXXXX

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

Styreleder Brita Brenna, valgt frem til årsmøtet 2026  
Styremedlem Frank Larøi, valgt frem til årsmøtet 2025  
Styremedlem Anders Evensen, valgt frem til årsmøtet 2025  
Varamedlem XXX, valgt frem til årsmøtet 2025

## **9. DUGNADER OG RYDDING SOM FORBEREDELSE TIL ARBEIDER I KJELLEREN**

Dette vil bli diskutert og besluttet i årsmøtet.



## Sameiet Frydenlundsgate 19

### STYRETS ÅRSMELDING 2023-2024

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

#### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden etter siste årsmøte bestått av:

Styreleder: Anders Evensen (valgt for 1 år i 2023)

Styremedlem: Brita Brenna (valgt for 2 år i 2023)

Styremedlem: Frank Larøi (valgt for 2 år i 2023)

Varamedlem: Cecilie Lørdøen (valgt frem til årsmøtet 2024)

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

#### 2. SELSKAPSFORMASJON

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

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

Eiendommen har gnr 217 bnr 145 i Oslo kommune.

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

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

#### 3. STYRETS ARBEID.

Det er etter forrige årsmøte 13. april 2023 avholdt hele 9 styremøter som reflekterer et aktivt og arbeidskrevende år for styret. Rutinesaker er behandlet løpende. Det har dertil vært hyppig løpende kommunikasjon mellom styremedlemmene. Følgende konkrete saker og gjennomførte tiltak nevnes:

- Dørpumpen i inngangsdøren til B oppgangen ble skiftet i juni 2023
- Uværet Hans tidlig i august 2023 medførte en vannansamling i bakgården, men som trakk seg relativt raskt tilbake når nedbøren avtok. Det ble ikke registrert vanninntrenging i kjeller eller på loft. Det er gjort foreløpige vurderinger av mulige tiltak for å bedre avrenningen fra bakgården, men gjennomføring må



nedprioriteres som følge av branntilsynet og gjennomføring av brannverntiltakene.

- Det ble gjennomført ordinær årskontroll og test av brannvarslingsanlegget av Fagerborg Installasjon AS i august 2023. Anlegget ble utløst med falsk alarm natten til 17.12.23 og igjen 08.03.23. Det ble tilkalt installatør for ny kontroll i begge tilfeller, og konstatert at detektoren øverst i trappegangen i B oppgangen var kilden begge ganger. Denne er nå byttet. Disse to tilfellene er første gangen vi har hatt en falsk brannalarm siden installasjonen av anlegget i 2018.
- Det var et stort snøfall rundt 15. januar som satte hele Oslo på prøve. Dette medførte utfordringer med snø og is på takene. Styret brukte mye tid på å sette opp og fjerne varselskilt og et firma måtte rekvireres til å fjerne is. Varmeovn til kjeller er innkjøpt. Sperrebånd ble innkjøpt og nytt til avstengning av fortau på utsatte dager. En teleskopstang er anskaffet for enklere å kunne fjerne istapper fra takrennene fra leilighetene i 4. etasje. Dette ble gjort av styret ved flere anledninger.
- Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) kom på brannteknisk tilsyn den 12.10.23. Styreleder og et styremedlem møtte inspektørene og hadde forberedt en omfattende dokumentasjonspakke som ble gjennomgått. Byggets fellesarealer ble befart. Den muntlige tilbakemeldingen var generelt positiv til en rekke gjennomførte brannverntiltak gjennom de siste år. Likevel mottok styret etter tilsynet et brev med pålegg om å gjennomføre en brannteknisk tilstandsvurdering av bygget og å utarbeide en fremdriftsplan for retting av avvik for oversendelse til BRE innen 12.02.24. Det viktigste avviket var knyttet til manglende brannskille (etasjeskille i tre uten brannisolering av himling og gjennomføringer) mellom kjeller og leilighetene i første etasje.
- Styret innhentet deretter i november tilbud fra tre forskjellige brannrådgivningsfirmaer og engasjerte Norsk Brannvern AS til å gjennomføre en slik brannteknisk tilstandsanalyse. Et førsteutkast til rapport ble mottatt rett før jul, styret hadde tidlig i januar et avklaringsmøte med Norsk Brannvern og den endelige rapporten ble mottatt 08.01.24. Styret utarbeidet på basis av rapporten et forslag til fremdriftsplan som ble oversendt BRE 31.01.24 sammen med den rapporten fra Norsk Brannvern.
- Styret mottok deretter fra BRE «Tiltaksliste for lukking av avvik – Frydenlundgata 19» datert 12.02.24. Denne listen beskriver hvilke tiltak som må gjennomføres for at BRE skal kunne avslutte branntilsynet av bygget. Styret har siden brukt mye tid på å avholde befaringer og innhente tilbud fra aktuelle leverandører for gjennomføring av tiltak, samt innhente lånetilbud fra Sameiets bankforbindelse. Sakene er forberedt for behandling og beslutninger i årsmøtet 25.04.24.
- Utbedring og gjennomføring av disse tiltakene vil kreve betydelige kostnader for Sameiet, men styret vil fremheve at dette er investeringer i brannsikkerhet og økt trygghet for beboerne. Et avsluttet tilsyn innebærer også at vi som sameie kan legge en økonomisk usikkerhet knyttet til brannvern bak oss for mange år fremover.
- Parallelt med det generelle branntilsynet fra BRE ble det varslet feiing av sameiets fyringsanlegg (dvs fire pipeløp som er i drift etter gjennomført piperehabilitering i 2011). Feiing og tilsyn av pipene ble gjennomført 27.11.23, hvorefter styret mottok et brev fra BRE datert samme dag der det ble varslet avvik på den piperehabiliteringen som ble utført i 2011. Det ble ikke pålagt fyringsforbud og en frist for retting av avvik er nå satt til 25.05.2025. Styret



har kopi av brev fra BRE datert 17.01.2012 som bekrefter at de den gang mottok tilfredsstillende dokumentasjon på gjennomført piperehabilitering og tilsynet på den basis den gang var avsluttet.

- Styret har deretter hatt en god dialog med firmaet Oslo Murmesterbedrift AS (OMB) som utførte og dokumenterte piperehabiliteringen i 2011/2012. OMB har vært på befaring og inspisert anlegget. De er nå i direkte dialog med BRE om disse avvikene som altså ikke er omfattet av tiltakslisten fra BRE under det generelle branntilsynet av bygget som er omtalt over. Styret følger opp avviket rundt piperehabiliteringen videre med sikte på å begrense kostnader for sameiet for å få avvikene rettet innen fristen i 2025.
- Husleien i sameiet ble økt med 10% fra 01.07.23 mot 4% økning i 2022 og 3% i 2021. Likviditeten i Sameiet har likevel vært presset som følge av generell høy prisstigning, ikke minst på de kommunale avgifter som utgjør den største enkeltposten i vårt budsjett. Kostnadene knyttet til den branntekniske tilstandsanalysen gjorde at styret i høst varslet sameierne om innbetaling av en ekstra halv husleie i desember 23 og i ytterligere en halv husleie i januar 24. Likviditetsreserven i Sameiet har vært lav gjennom flere år og dette vil også bli et tema når finansieringen av brannverntiltakene skal behandles i årsmøtet 2024.
- Årsregnskapet for 2023 viste et negativt årsresultat på kr -35.657. De viktigste årsakene til underskuddet var knyttet til reparasjon av taklekkasjen i januar 23 og pålegget om utarbeidelse av en brannteknisk tilstandsrapport etter branntilsynet i oktober. Tilsammen utgjorde disse to ikke budsjetterte kostnader på ca kr 71.000, som delvis ble kompensert med ekstra innkalt husleie på kr 53.662. Videre var året preget av generell høy prisstigning og Sameiets to største kostnadsposter kommunale avgifter og forsikring økte med hhv. 10,2% og 9,3% fra 2022 til 2023 eller en samlet økning på kr 22.735.
- Styret planlegger å avholde en ordinær dugnad i løpet av våren med fokus på utearealene våre. I tillegg vil det bli avholdt en egen dugnad for å rydde kjeller og loftsarealer, primært som en forberedelse av de fysiske arbeider som skal skje med bygging av ny brannsikker himling i kjeller. Dette vil bli tema i årsmøtet i april.

Det er registrert salg av 2 leiligheter i Sameiet i 2023, 1 leilighet i A oppgangen og 1 leilighet i B oppgangen.

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

Godkjent av styret den 08.04.2024



Sameiet Frydenlundsgate 19

## Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sameiet Frydenlundsgate 19 org.nr. 988213403



## Resultatregnskap 2023

Sameiet Frydenlundsgate 19  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	490 281	409 443	414 800	497 981
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>490 281</b>	<b>409 443</b>	<b>414 800</b>	<b>497 981</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	22 820	11 410	22 820	22 820
Konsulenttjenester	3	28 606	21 414	29 466	31 241
Kontingenter		1 990	0	0	0
Rep og vedlikehold	4	98 348	17 180	22 000	18 000
Forsikringer		102 735	93 986	93 451	114 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		149 210	135 314	136 939	172 326
Energi og fyring		4 731	5 174	4 400	6 000
Kabel-TV og telefoni		56 487	47 498	50 400	59 800
Driftskostnader	5	54 336	50 970	53 519	57 053
Andre driftskostnader	6	17 699	31 745	11 069	16 045
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>536 962</b>	<b>414 692</b>	<b>424 064</b>	<b>497 285</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-46 681</b>	<b>-5 249</b>	<b>-9 264</b>	<b>696</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		11 025	10 951	200	10 000
Finanskostnad		0	272	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>11 025</b>	<b>10 678</b>	<b>200</b>	<b>10 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>	<b>-9 064</b>	<b>10 696</b>
Overført til annen egenkapital	7	-35 657	5 429	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-35 657</b>	<b>5 429</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 31.12.2023

Sameiet Frydenlundsgate 19

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	47 927	44 548
Kundefordringer	4 598	5 093
Sum fordringer	52 525	49 641
Bankinnskudd, kasse o.l.	86 998	96 131
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>139 523</b>	<b>145 772</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>139 523</b>	<b>145 772</b>

Balanserapport 2023 for Sameiet Frydenlundsgate 19



## Balanse 31.12.2023

Sameiet Frydenlundsgate 19

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	79 704	115 360
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 704</b>	<b>115 360</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 441	29 934
Annen kortsiktig gjeld		378	478
Sum kortsiktig gjeld		59 819	30 411
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 819</b>	<b>30 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 523</b>	<b>145 772</b>

Sameiet Frydenlundsgate 19

Anders Ola Evensen  
Styrets leder

Brita Astrid Staxrud Brenna  
Styremedlem

Frank Larøi  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Frydenlundsgate 19



## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	436 281	362 643	364 400	437 501
3606 Kabel TV/bredbånd	54 000	46 800	50 400	60 480
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>490 281</b>	<b>409 443</b>	<b>414 800</b>	<b>497 981</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20 000	10 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	1 410	2 820	2 820
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>22 820</b>	<b>11 410</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	28 606	21 414	29 466	31 241
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>28 606</b>	<b>21 414</b>	<b>29 466</b>	<b>31 241</b>

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	53 974	3 027	15 000	5 000
Vedlikehold elektro	3 750	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	970	4 153	5 000	2 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	7 000
Vedlikehold brannsikring	33 769	0	0	0
Dugnadskostnader	5 885	0	2 000	4 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>98 348</b>	<b>17 180</b>	<b>22 000</b>	<b>18 000</b>

### Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	24 372	20 790	23 814	25 591
Renholdstjenester	29 964	30 180	29 705	31 462
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>54 336</b>	<b>50 970</b>	<b>53 519</b>	<b>57 053</b>



**Note 6 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	9 758	10 348	11 068	9 095
Søppeltømming/container	1 950	0	0	2 500
Lyspærer, sikringer etc	1 750	7 998	0	1 750
Verktøy og redskaper	298	0	0	500
Nøkler, låser og skilt	2 000	12 200	0	1 000
Annet driftsmateriale	298	0	0	0
Kontorrekvisita	454	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	1	0
Øredifferanser	-8	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	0	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>17 699</b>	<b>31 745</b>	<b>11 069</b>	<b>16 045</b>

**Note 7 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	115 360	109 931
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-35 657	5 429
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>79 704</b>	<b>115 360</b>
Annen egenkapital 31.12	79 704	115 360
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>79 704</b>	<b>115 360</b>



**Note 8 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>115 360</b>	<b>109 931</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-35 657	5 429
B. Årets endring i arbeidskapital	-35 657	5 429
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>79 704</b>	<b>115 360</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	139 523	145 772
- Kortsiktig gjeld	59 819	30 411
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>79 704</b>	<b>115 360</b>



## 5028 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
**Brenna, Brita Astrid** **2024-03-12**

Identifikasjon  
 **bankID** Brenna, Brita Astrid

Navn Dato  
**Larøi, Frank** **2024-03-12**

Identifikasjon  
 **bankID** Larøi, Frank

Navn Dato  
**Evensen, Anders Ola** **2024-03-12**

Identifikasjon  
 **bankID** Evensen, Anders Ola



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## VEDLEGG 1 – ÅRSMØTE 2024

- **UTBEDRING AV PÅLAGTE BRANNVERN TILTAK**
- **OPPTAK AV FELLESGJELD**
- **ØKNING I HUSLEIE FRA 01.07.24**

## Bakgrunn

- Brann og redningsetaten i Oslo kommune (OBRE) kom på tilsyn 12.10.23 og leverte samme dag tilsynsrapport der det ble påpekt avvik
- Sameiet ble pålagt å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget og utarbeide en plan for lukking av avvik innen 12.02.24
- Styret engasjerte før jul Norsk Brannvern til å gjøre tilstandsanalysen som ble mottatt i januar
- Styret oversendte 01.02.24 OBRE kopi av tilstandsanalysen med et forslag til handlingsplan for lukking av alle avvik innen 31.12.2025
- Styret mottok fra OBRE en endelig «Tiltaksliste for lukking av avvik» datert 12.02.24 som angir nødvendige tiltak og frister for gjennomføring for at tilsynet skal kunne avsluttes.

# Tiltaksliste - pålagte utbedringer av OBRE (1)

Tiltaksnumme	Tiltak iht Tiltaksliste fra OBRE av 12.02.24	OBRE frist	Ansvar
<b>1</b>	To dører til leilighetene i 4 etasje oppgang B har ikke tilfredsstillende brannmotstand. Gamle originale dører med trådglass. Bytte ut/utbedre dører til forskriftsmessig brannmotstand. Alle dører til trapperom skal ha brannmotstand minimum B30S	31.12.2025	Seksjon 11 og 12
<b>2</b>	En dør i 1. etasje oppgang A har katteluke. Felt over dører synes å være finer. Denne døren må byttes. Felt og innfestninger skal være utført slik at brannmotstanden er tilfredsstillende	31.12.2025	Seksjon 1
<b>3</b>	Innfestning av A 60 dør for dårlig. Utbedre innfestningene av lofts dørene.	31.12.2024	Sameiet - bortfaller
<b>4</b>	Boder trapperom. Dører er rehabilitert med gipsplater på innsiden. Dørhåndtak er løse, og dørene er åpne. Sjekk kvaliteten på rehabiliteringen. Utbedre om den ikke er god nok. Sørg for at dørene er låst.	31.12.2024	Sameiet
<b>5A</b>	Dører kjeller: Eksisterende dører til kjellermedganger i oppgang A og B vurderes mot brannkravene. Brannrapport er uklar, antar klassifisering minst B60.	31.12.2024	Sameiet
<b>5B</b>	Dør til boenhet ikke tilfredsstillende brannklassifisering. Bytte ut dør til en som har tilfredsstillende brannmotstand. Dør skal ha klassifisering minst B60.	31.12.2024	Seksjon 1
<b>6</b>	Det er ikke tilfredsstillende med slokkeutstyr i fellesarealene. Det skal være en håndstokker i bunn og en i topp av hver trapp. To i kjeller og to på loft. Alle slokkere skal være hengt opp og skiltet. Henge opp og skilte tilstrekkelig med håndstokkere. Inngå serviceavtale for årlig kontroll	30.06.2024	Sameiet
<b>7</b>	Det er skoskap og annet brennbart i trapperom. Mye brennbart utenfor boder på loftet. Rydde fellesarealer for brennbart	30.06.2024	Alle seksjoner/ Sameiet

## Tiltaksliste - pålagte utbedringer av OBRE (2)

Tiltaksnummer	Tiltak iht Tiltaksliste fra OBRE av 12.02.24	OBRE frist	Ansvar
<b>8</b>	Etablere alternativ rømnings fra bakgården.	30.06.2024	Bortfaller (?) Tilfredsstillende minsteavstand til bygg
<b>9A</b>	Tak i kjeller er delvis trepaneler og delvis rabbitspuss. En del hull i tak som ikke er tettet.	31.12.2024	Sameiet
<b>9B</b>	Lecavegg til boenhet ikke pusset. Gjennomføringer ikke tettet. Utbedre taket i kjeller til A60. Tette gjennomføringer i lecaveggen. Pusses mot kjeller.	31.12.2024	Seksjon 1
<b>10</b>	Gamle kjøkkendører er blendet med finer eller sponplater. Utbedre vegger hvor dører er blendet. Skal være gipsplater eller annet ikke brennbart materiale.	31.12.2024	Sameiet
<b>11</b>	Tak 4 etasje i boder i trappegang A og B (2 stk). Dette er det øverste av de gamle toalettene. Her er taket i tre. Brann her sprer seg da ut over hele taket. Kle taket med gips.	31.12.2024	Sameiet
<b>12</b>	Montere ledelys. (Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei)	31.12.2024	Sameiet
<b>13</b>	Gjennomføre IK-el etter NEK 405 og rette feil. Hvert 5. år. FG skade-krav.	30.06.2024	Sameiet
<b>14</b>	Det er heldekkende brannvarslingsanlegg, men det mangler O-plan. Utarbeide og henge opp o -plan. Sjekke ut om det er foretatt årskontroll i henhold til NS 3960 med oppdatering av software i sentralen	30.06.2024	Sameiet

# Tilbud på oppgradering og brannverntiltak

- Styret har med utgangspunkt i Tiltakslisten fra OBRE innhentet tilbud fra 2 ledende leverandører av brannsikring i bygg; Os Brannsikring AS og Firesafe AS
- Dialog og tilbudsavklaringer med de to leverandørene pågår – styrets innstilling til valg av leverandør og økonomisk ramme fremlagt i årsmøtet
- Styrets innstilling vil være å dekke hele eller mest mulig av listen med pålagte tiltak i en avtale – med unntak av de punkter faller på enkelte seksjonseiere (se neste side) og derved utenom Sameiets avtale. Disse er inntatt som opsjoner i tilbudet så disse tre seksjonseierne kan velge å gjøre bruk av eller ikke.
- I sum vil Sameiets kapitalbehov for å få gjennomført tiltak og kunne få avsluttet branntilsynet utgjøre ca kr 800.000, inkludert reserve til å styrke Sameiets driftskapital og til å møte fremtidige uforutsette kostnader
- Styret innstiller på at det nå tas opp et felleslån i Sameiet for å dekke dette behovet, men med fleksibilitet til å kunne innfri eller delvis når seksjonseierne senere måtte bestemme seg for det. Dette krever i så fall en ny flertallsbeslutning i et sameiermøte og at samtlige seksjonseiere innbetaler sin andel av beløpet etter sameierbrøken.

# Tiltak utenom Sameiets avtale – seksjon 1, 11 og 12

- Enkelte pålagte tiltak faller utenom sameiets ansvar og blir å gjennomføre og bekoste av enkeltseksjonseiere – inntatt i tillegg som opsjoner til Sameiets oppdragsavtale
  1. Utskiftning eller utbedring av leilighetsdører i 4. etasje i B-oppgangen med frist 31.12.25 (seksjon 11 og 12)
  2. Utbedring av felt rundt dør inn til leilighet i 1. etasje i A-oppgangen med frist 31.12.25 (seksjon 1)
  3. Dør til boenhet i kjeller byttes til brannklassifisering B60 med frist 31.12.2024 (seksjon 1)
  4. Pusse Leca-vegg til leilighet i kjeller samt tette gjennomføringer i Leca-veggen med frist 31.12.24 (seksjon 1)
- Dersom de berørte seksjonseiere ønsker det, kan de få utført 1.-4. i et direkte avtaleforhold med valgt leverandør sammen Sameiets hovedavtale. Om ønsket vil styret kunne bistå i kontakten med leverandøren for å få dette på plass.
- Hvis seksjonseierne ikke gjør bruk av disse opsjonene, er de ansvarlige for selv å få utført disse utbedringene med tilfredsstillende dokumentasjon til OBRE og innen de angitte frister. Her vil styret på vegne av Sameiet følge opp at dette skjer, og i motsatt fall måtte treffe nødvendige tiltak for å sørge for at det skjer.

# Boligbanken – opptak av fellesgjeld

- Styret har innhentet bindende lånetilbud fra Sameiets eksisterende bank – Boligbanken ASA, der vår forretningsfører BORI sammen med andre boligbyggelag er aksjonærer
- Boligbanken fokuserer på produkter og tjenester som ivaretar behovene i boligbyggelag, borettslag og sameier. Banken er medlem av bankenes sikringsfond.
- Lånebeløp kr 800.000 – 12 års nedbetaling, men som løpende kan nedbetales eller refinansieres - helt eller delvis - uten ekstra kostnad
- Rente 7,65% p.a. - annuitetslån med månedlige terminbetalinger – flytende rente. Etableringskostnad kr 4.000, ingen terminkostnader.
- Dette gir et terminbeløp for Sameiet på kr 8.539 pr. mnd som forutsettes reflektert i en tilsvarende husleieøkning – og som kan endre seg ned eller opp med endret rentenivå
- Andel renter/avdrag (terminbeløp) som belastes den enkelte seksjonseier over husleien er vist i tabellen til høyre
- Styret har også vært i kontakt med 3 konkurrerende banker; DNB, Handelsbanken og Nordea for å sjekke rentenivået. DNB og Handelsbanken oppgir høyere indikativ rentesats enn tilbudet fra Boligbanken og begrunner høy rente med lavt lånebeløp og lite sameie. Nordea oppgir et rentenivå på nivå med Boligbankens tilbud.

seksjon	%	felles- t
1	11,87 %	gjeld 94 979
2	5,33 %	42 639
3	6,83 %	54 640
4	10,49 %	83 960
5	8,00 %	63 982
6	6,83 %	54 640
7	10,49 %	83 960
8	8,00 %	63 982
9	6,83 %	54 640
10	10,49 %	83 960
11	8,00 %	63 982
12	6,83 %	54 640
SUM	100,00 %	800 000

2023 for 988213403

# Merkostnad fellesgjeld kontra eget boliglån

- Alternativet til opptak av fellesgjeld i Sameiet er at alle seksjonseierne innbetaler sin andel av kapitalbehovet på kr 800.000 og finansierer dette selv f eks ved å øke eget huslån
- Rente på fellesgjeld til Sameiet er høyere enn den enkelte sameiers eget huslån på grunn av dårligere sikkerhet (ikke pant i leiligheten)
- En vanlig boliglånsrente varierer for den enkelte, men ligger nå ofte rundt 5,5% -6,0% - altså ca 2% lavere enn fellesgjelden her på 7,65%
- Fellesgjelden i Boligbanken kan nedbetales når som helst, helt eller delvis – hvis et flertall i et Sameiermøte bestemmer seg for det på et senere tidspunkt
- Styrets forslag til et 12 års lån gir oss stor fleksibilitet med en rett, men ikke plikt til å nedbetale eller innfri dette lånet før ordinært forfall

- Ser en på hvor mye ekstra pr. måned det koster en sameier å ha et 2% dyrere lån, vises det i tabellen til høyre i sum og pr seksjon
- I tillegg vil man også få 22% skattefradrag for andel betalte renter på fellesgjeld på samme måte som man gjør det på eget boliglån

seksjon	%	Andel		2% merkost per måned før skatt
		fellesgjeld	termin beløp	
1	11,87 %	94 979	1 014	158
2	5,33 %	42 639	455	71
3	6,83 %	54 640	583	91
4	10,49 %	83 960	896	140
5	8,00 %	63 982	683	107
6	6,83 %	54 640	583	91
7	10,49 %	83 960	896	140
8	8,00 %	63 982	683	107
9	6,83 %	54 640	583	91
10	10,49 %	83 960	896	140
11	8,00 %	63 982	683	107
12	6,83 %	54 640	583	91
SUM	100,00 %	800 000	8 539	1 333

Merkostnaden er beregnet slik:

2% x 800.000 : 12 = 1.333 pr måned

Etterhvert som lånet avdras vil denne merkostnaden på fellesgjeld gir også den enkelte 22%

for 988213403

# Husleieøkning og fordeling pr seksjon

Sameiet - kr	Juni 2024		Juli 2024		Økning	Seksjon	Husleie pr måned		Økning	
							Juni 24	Juli 24		
Husleie drift	33 397	35 067	1 670	5% økn på felleskostnader fra 1.7		1	11,87 %	4 385	5 597	1 212
Husleie TV og bredbånd	5 040	5 040	-	TV&BB uendret 420/mnd		2	5,33 %	2 200	2 744	544
Husleie lånebetjening	-	8 539	8 539	andel renter og avdrag fellesgjeld		3	6,83 %	2 701	3 398	697
Sum husleie/ felleskostnader	38 437	48 646	10 209			4	10,49 %	3 925	4 996	1 071
						5	8,00 %	3 091	3 907	816
						6	6,83 %	2 701	3 398	697
						7	10,49 %	3 925	4 996	1 071
						8	8,00 %	3 091	3 907	816
						9	6,83 %	2 701	3 398	697
						10	10,49 %	3 925	4 996	1 071
						11	8,00 %	3 091	3 907	816
						12	6,83 %	2 701	3 398	697
						SUM	100,0 %	38 437	48 646	10 209

- Husleien består i dag av to elementer:

- Ordinær husleie til dekning av driftskostnader (etter sameiebrøk)
  - Bidrag til betaling av TV & bredbånd til Telia, for tiden kr 420,- pr seksjon
- Ved opptak av fellesgjeld tilkommer et tredje element; renter og avdrag til fellesgjeld som belastes etter sameiebrøken
  - Styret innstiller på en økning av driftselementet med 5% fra 1.7.24
  - Det innføres et nytt element i husleien for å dekke renter og avdrag på fellesgjeld på kr 8.539 pr måned som fordeles etter sameiebrøken
  - Totalen med fordeling pr seksjon er vist i tabellen til høyre før og etter økningen pr 1.7.24



**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET FRYDENLUNDSGATE 19**

Vedtatt i sameiermøte  
den 26.11.2020  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Frydenlundsgate 19, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 145 i Oslo kommune. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

**2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

**2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

*2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.



Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 2. 3. 2 *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning vil normalt bli gitt såfremt husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

### 2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## 3. **VEDLIKEHOLD**

### 3.1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør. Utskifting av vinduer i og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier, men valg av type vindu eller inngangsdør må godkjennes skriftlig av styreleder før iverksettelse for å ivareta et helhetlig inntrykk av gården. Dette er ikke til hinder for at flere sameiere kan gå sammen om et felles utskiftningsprosjekt.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3.2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med utvendige vinduer, vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger,



påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer i oppgangene og inngangsdører til oppgangene, loft og kjeller påhviler sameiet.

Boenheter som har varmtvannsbereder med tilhørende installasjoner plassert i fellesområdet i kjelleren har det fulle ansvar for disse. Dette gjelder vedlikehold, nødvendig sikring og eventuelle skader. Boenhetene er også ansvarlig for å ha en forsikring av sine varmtvannsberedere.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Slik avvikende fordeling krever tilslutning fra et flertall av sameierne i Sameiermøte.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

#### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **6. SAMEIERMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når



styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.<sup>1</sup>

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## 6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

<sup>1</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.



På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### 6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen sameier som møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.



## 7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

### 7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.



Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



## 12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet men behøver ikke være registrert eller statsautorisert revisor, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.