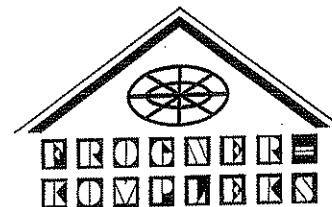


FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Styret



Oslo, 18 mar 13

Til sameierne i Frognerkompleks eierseksjoner

Velkommen til ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 2013

Som varslet i INFO for januar og mars holdes ordinært sameiermøte (vanligvis kalt "årsmøte") i Frognerkompleks eierseksjoner **onsdag 3 apr 13**. Møtet holdes denne gang i **Frogner kino**, Frognerveien 30B (gå inn via publikumsutgangen ved siden av). Møtet starter **kl 1900** og skal slutte *senest* kl 2100.

Som vanlig starter møtet med registrering av fremmøtte og fullmakter. Styret minner om at kun sameiere eller deres fullmektiger har stemmerett (med én stemme pr seksjon), at sameiere (og fullmektiger) må ta med en *utfylt registreringsblankett* (nytt siden 2008) og at fullmektiger i tillegg må medbringe *skriftlig, datert fullmakt* (se vedtektenes § 20). En registrerings- og fullmaktsblankett er vedlagt denne innkalling (**vedlegg G**). Epost-fullmakter (dvs fullmakt uten underskrift) kan ikke godtas. Du kan gi fullmakt til styreleder, en annen sameier eller til en fullmektig. Sagt på en annen måte, skal **alle sameiere** - både de som stiller på møtet og de som lar en fullmektig stemme for seg, levere en utfylt *registreringsblankett*.

Styret ber alle som stiller med fullmakter om å møte for registrering **15 min før**, slik at registreringsprosessen ikke går unødvendig langt inn i møtet.

Dagsorden:

1. Registrering av fremmøtte med fullmakter (fra kl 1845)
2. Registrering av øvrige fremmøtte. Opptelling av fremmøtte og fullmakter
3. Velkommen. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Valg av protokollfører og -underskrivere
5. Styrets beretning

Forslag til vedtak: **Vedlegg A tas til etterretning**

Vedlegg: 7 (to med undervedlegg)

6. Regnskap og revisjonsberetning for 2012 og budsjett for 2013

Forslag til vedtak:

**Regnskapet for 2012 i vedlegg B1 fastsettes som sameiets regnskap for regnskapsåret og revisjonsberetningen i vedlegg B2 tas til etterretning.
Budsjett for 2013 i vedlegg B1 (siste kolonne) vedtas.**

7. Forslag

- a. Forslag til endringer i sameiets husordensregler. Se **vedlegg C1** med undervedlegg
- b. Forslag fra G Eckbo om utbygging av fellesareal på loftet. Se **vedlegg C2** med undervedlegg

8. Husleiens størrelse ("akonto innbetaling til dekning av fellesutgifter")

Forslag til vedtak: **Se vedlegg D**

9. Godtgjørelser 2012-13

Forslag til vedtak: **Se vedlegg E**

10. Valg

Styrets forslag: **Se vedlegg F**

11. Opplesing og underskrift av protokoll

Vel møtt på årsmøtet!



William Sæter
Styreleder

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**Styret****STYRETS BERETNING FOR PERIODEN 2012-13*****Generelt om sameiet***

Frognerkompleks eierseksjoner er et sameie på Frogner i Oslo. Det omfatter 65 eierseksjoner, av disse er det 11 næringsseksjoner, resten er boligseksjoner. Frogner kino og iHUS eiendomsmegling utgjør to seksjoner *hver*, og Christian's Essentials tre.

Sameiet har ingen ansatte, men leier forretningsfører-, vaktmester- og renholdstjenester. Det er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 971488034. Sameiet ligger i Oslo kommune, har gårds- og bruksnummer 212/346 og omfatter gateadressene Frognerveien 30 A-E og Frederik Stangs gate 43 og 45 - i samme bygård.

Gården er fullverdifsikret i OBOS Skadeforsikring As med avtalenummer 2011 11484 11.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap i Oslo og tilstreber å følge alle lover og regler som gjelder for virksomheten.

Styrets arbeid

I perioden 2012-13 har styret vært sammensatt slik:

Styreleder William Sæter

Styremedlem Ann-Christin Harr

Styremedlem Cathrine Fosse

Styremedlem Annika Ekås

Styremedlem Anders Skavhaug

Styremedlem Christian Haneborg (trakk seg fra styret i juni 2012, da han flyttet fra sameiet)

Varamedlem Elise B Odden

Det lyktes ikke å få mer enn ett varamedlem innvalgt i under årsmøtet i 2012, i tillegg flyttet et nyvalgt styremedlem kort tid etter tiltredelse. Da Elise B Odden skulle rykke opp til styremedlem, fikk brønnøysundregistrene problemer, da de mener styremedlemmer må velges av sameiermøtet! Styret vil forfølge denne avgjørelsen - hvis det kan ha noen virkning - da det kan være snakk om en feilaktig lovtolkning. Styre- og varamedlemmer har samme arbeidsbelastning og godtgjøres i alle tilfeller likt. Styret har i alle fall i mesteparten av tiden hatt kun 6 medlemmer. Dette har økt arbeidsbelastningen på enkeltmedlemmene.

Jakten på rimelige løsninger, som samtidig gir god økonomisk effekt, opptar en hel del av styrets tid. Ett hvert vedlikeholdsoppdrag krever koordinering *før* og *under* arbeidet, og kontroll *etter* avslutning. Styremedlemmenes innsats er derfor ikke begrenset til deltakelse i styremøter og korrespondanse! Avhengig av oppdrag, må det enkelte medlem bruke av både arbeidstid og fritid under gjennomføring av enkeltprosjekter. Dette legger spesielle byrder på de styremedlemmene, som i tillegg til styrevervet, er fullt opptatt med annet yrkesarbeid.

Styret har holdt ti ordinære styremøter i perioden, dette har vært vanlig i senere år. Et økende antall saker har i tillegg blitt diskutert og avgjort over epost. Saksmengden har i styreperioden vært normal, men i ett redusert styre har flere fått mange oppgaver. Reklamasjonssaken fra takpro-

sjektet legger fortsatt beslag på tid.

Epost er helt dominerende i den skriftlige korrespondansen. Korrespondanseformen gjør det - som nevnt over - mulig for styret å fatte vedtak *utenom* styremøtene, men som samlet styre. Dette bidrar på den ene side til at skriftvolumet (og tidsforbruket!) i enkelte saker kan bli ganske stort, men fordelene er økt tempo i saksbehandlingen, da saker ikke trenger å vente på førstkomende styremøtedato og så på neste etter den igjen osv. I tillegg gir det økt skriftlig dokumentasjon på saksgangen (som er en fordel). På den annen side er kravet til *systematisk* dokumentbehandling og -lagring økende. Skanning av papirdokumenter ble innført fra 2006, og en stadig større del av annen korrespondanse enn epost, f.eks. vanlige brev og fakturaer mottas i PDF-form fra avsender. Dette har gitt mulighet for et delvis parallelt elektronisk arkiv, men skanneprosessen for papirdokumentene øker den manuelle arbeidsbelastningen i stor grad, slik at *alt* skriftlig materiale (f.eks. mye epost) ikke blir skannet for arkivering. Arkivføring (merking) av innkomende dokumenter er praktisk talt opphørt, da dette i utgangspunktet var tidkrevende, og elektronisk mottatte dokumenter kan ikke merkes på noen enkel og fornuftig måte. Sammenhengende epostutvekslinger kan imidlertid med fordel lagres som PDF-filer.

Elektronisk og manuelt styrearkiv både utfyller og dupliserer hverandre etter årtusenskiftet.

På grunn av stadig skiftende styrever, forretningsførere og sameiere er *kontinuiteten* i et boligselskap ikke sjelden av svært varierende kvalitet. Dette viser seg ved at like saker over tid behandles og avgjøres forskjellig, fordi tidligere vedtak og erfaring glemmes, eller er ukjente for sameiere med kort botid. Et effektivt og søkbart elektronisk arkiv vil over tid kunne bøte på en del slike mangler, men veien til et slikt hjelpemiddel vil være svært lang og avhengig av brukervennlige elektroniske arkiverings- og søkesystemer. Da det ennå ikke finnes enkle systemer til "hjemmebruk" for effektiv søking i skannede dokumenter, kan man pr i dag bare søke effektivt i elektroniske originaler og epost.

Styret opplever til tider utålmodighet fra utenforstående (ofte offentlige instanser og firma) som har problemer med å forstå at styrearbeid i et boligsameie til syvende og sist er basert på *frivillig* innsats på *fritiden*.

Kjønnsfordelingen i styret må anses å være det best oppnåelige, på bakgrunn av de til dels store problemer det alltid er å skaffe kandidater blant 65 sameiere. For tiden er det en overvekt av kvinner, mens det til andre tider har vært overvekt av menn.

Det første styret i Frognerkompleks' historie med *overvekt* av kvinner ble valgt rundt 1990, etter nærmere 70-års drift - først som aksjeselskap, deretter som sameie fra 1986!

Faste støttetjenester

Sameiets nåværende forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning AS (OEF). OEFs forvaltningskonsulent for styreperioden var Harris Khan frem til 30 nov 12. Deretter overtok Thanh Trung Nguyen.

OEF gir normalt profesjonell og sakkyndig støtte til styrets arbeid på en rekke områder, begrenset av kontraktsvilkårene. Oppgaver som ikke dekkes av kontrakten, faktureres ekstra. Den enkelte forvaltningskonsulent har imidlertid en rekke boligselskaper å holde orden på. OEFs store omfang - med spesialiserte avdelinger i andre deler av OBOS-gruppen - gjør også at organisasjonen til tider fremtrer byråkratisk, med byråkratiets fordeler og ulemper. Den interne kommunikasjonen i OEF virker til tider mangelfull, og servicenivået spenner over hele registeret fra meget bra til kritikkverdig.

"Advokatene i OBOS" v/ advokat Boddvar Kaale gir etter henvendelse juridisk råd og veiledning mot timepris.

Innkrevning av husleierestanser gjøres av Hammersborg inkasso AS, et selskap i OBOS konsern. Dette selskapet får ved behov fullmakt av styret til å kreve inn restanser og begjære tvangssalg av seksjoner for å dekke ubetalt husleie. Det har dessverre vist seg å være nødvendig for styret å

følge denne prosessen nøye, slik at ikke oppfølging stopper opp og restansene blir unødvendig store. Det er blitt gitt fire tvangssalgvarsler i styreåret, og de aktuelle sameiere har deretter betalt. Det er stort sett gjengangere som konsekvent henger etter med åkontoinnbetaling til fellesutgifter ("husleie").

OBOS Eiendomsdrift AS - lokalisert i Trosterud senter - har vaktmestertjenesten i sameiet. Vaktmester er Lars A Grimsgård, brannmann av yrke. Papillon Services AS v/ Nihad Smailagic har trappevasken. Disse firmaene, fakturerer ekstra for tjenester *utenom* kontrakten.

Regnskapene føres av OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF), autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre i OBOS. Revisjonsfirmaet BDO AS kontrollerer regnskapene.

Vedrørende sameiets regnskap og styrets årsberetning er det et poeng å skille mellom regnskapsåret (jan - des 2012) og styreperioden (mar 2012 - apr 13).

Årsregnskapet for 2012 og den økonomiske situasjonen. Lån og nedbetaling

Årsresultatet på kr 1 277 896 fremkommer i *resultatregnskapet* og er overført til egenkapital i *balansen* (som reduksjon av udekket tap). *Langsiktig gjeld* (prosjektlånene) fremkommer i *balansen* med kr 5 879 168.

Inntektene var totalt kr 3 139 153 og driftskostnadene kr 1 583 006.

Revisors honorar for regnskapsåret 2012 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret er egen post i resultatregnskapet.

Betingelsene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet tok opp lån på til sammen 8.21 mill kr med 10 års nedbetaling i OBOS Finans i 2009 for å kunne gjennomføre takprosjektet (inkludert skorsteinsrehabilitering over tak) og full oppussing av fasaden mot gaten. Dette lånet nedbetales med ca kr 56 000 pr mnd.

Som med andre store prosjekter av denne typen, oppdaget man underveis uforutsette og uventede mangler og problemer, slik at sluttregningen i 2010 lå rundt kr 850 000 høyere enn låneopptaket, og dette ga svak kjøpe- og betalingssevne (likviditet) i perioden 2011-12. Styret reduserte en del vedlikeholdsaktivitet, slik at det nå er bygget opp et overskudd. Styret er bevisst at det er vedlikeholdsbehov på vent, og vil prøve å unngå nye låneopptak. Styret har drøftet om nedbetalingstiden for de nåværende lånene bør forlenges, men her er fordeler og ulemper. I nedbetalingstiden løper nemlig rentene, og banken tar penger som kunne vært anvendt på andre måter!

Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet 2012/13 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Det skal allikevel nevnes at Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE) i 2011 påla sameiet å få innsisert pipeløpene i *hele sin lengde*. Dette kan medføre en større utgift *hvis* løpene må rehabiliteres - noe som ikke er usannsynlig - og saken må i så fall legges frem for et ekstraordinært sameiermøte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet, og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Kostnadsutvikling

Renter

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. 1 jan 12 er for:

- Driftskonto 0.25 % p.a.
 - Sparekonto 3.3 til 3.4 % p.a. (betinget av innskuddets størrelse)
- Styret flytter penger til sparekonto, når den økonomiske situasjonen gjør dette mulig.

Strømpriser

Den totale strømprisen til forbruker består av tre hovedkomponenter:

- *kraftpris* som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som

- betales til kraftleverandør) utgjør rundt 43 % av total strømpris
- *nettleie* for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca 28 %
- *statlige avgifter* (dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift) utgjør ca 29 %

Både kraftpris og nettleie har en abonnementsdel ("fastpris") og en forbruksdel ("kWh-pris"). Prisutviklingen varierer med en rekke faktorer, ikke minst årstidene, og er vanskelig å spå. Sameiet (ikke den enkelte sameier) er part i OBOS' avtaler med LOS (strømleveranser ut 2014) og med Statoil Norge AS (fyringsoljeveranse).

Forsikring

Gården er forsikret i OBOS Skadeforsikring As (polisenr 11484) fra 1 jan 11, med en egenandel på kr 6 000. I løpet av de to foregående år har prisene for varer og tjenester på "boligblokk" gått opp med rundt 6,8 %. Slik indekssøkning påvirker også boligforsikringspremier. Ut over dette, gjør forsikringsselskapene individuell prisjustering ut fra sameiets skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Sameiets forsikringspremie er således økt med kr 12 626 i 2013.

Oppfølging av forsikringssaker gjøres av Forsikringsavdelingen i OBOS.

Kommunale avgifter

Renovasjonsavgiften er *uendret* etter et hopp på hele 38 % i 2011. Vann- og avløpsavgiften går til gjengjeld opp med 6 %. Feieravgiften øker likeledes med 6 %.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet, har styret regnet med en generell prisstigning.

Akonto innbetaling til dekning av fellesutgifter ("husleie")

Årlig økende prisnivå ("indekssøkning") på boligrelaterte varer og tjenester og *uforandret* husleie gjør at sameiets evne til vedlikehold hvert år svekkes i tilsvarende grad. I løpet av årene 2011-13 økte igjen prisnivået på slike tjenester som forklart over (6.8 %), og således legger dette nivået for det som bør være et minimum for neste husleieøkning ("indeksjustering"). Styret foreslår derfor at husleien "indeksreguleres" med 5 % fra juli 2013.

Teletjenester, kabel-TV og bredbånd

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telio og OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF) om rabattordninger for beboere som bruker Telio. Tidligere var denne avtalen med Telenor. Den enkelte beboer får rabatt ved bestilling av telefonabonnement (fast og mobilt) og bredbånd (ADSL). Også for oppringt internett via modem - hvis noen fremdeles bruker dette.

Get er leverandør av felles *analogt fremførte* kabel-TV tjenester til sameiet. Kabelen fører også bredbånd(internett) og telefoni. De to sistnevnte kan abonneres på av den enkelte sameier (se under). Individuelt kan sameiere dessuten abonnere på en *Get-boks* (det fins flere typer) som konverterer deler av de analoge signalene i kabelen til digitale TV-signaler tilpasset flatskjerm, noen kanaler sendes i høy oppløsning (HD).

OBOS og Get har avtale for OBOS-tilsluttede boligselskaper om tilleggstjenestene bredbånd internett og -telefoni. Sameiere kan kontakte Get's kundetjeneste for mer informasjon.

Andre kabelselskaper i osloområdet, bruker *digital* fremføring av signaler bl a gjennom *fiberbaserte* nett. I denne sammenheng har disse tilbudt gratis oppgradering av de interne husnettene (til fiberkabler eller nettverkskabler (Ethernet) mot binding av abonnementet i f eks 5 år). Å gå inn på de forskjellige tekniske løsningene, faller for langt her.

Get har tilsynelatende en viss konkurranse, og dette bør gi stabile priser og forhåpentlig nye tekniske løsninger, men fremstøtene fra andre selskaper på Frogner ser ut til å ha stagnert. Styret har fulgt denne utviklingen, med tanke på fremtidige oppgraderinger for alle sameiere. Et logisk skritt her, er å inngå en fellesavtale om innføring av Get-boks (som gir digitale signaler) for *alle* sameiere, slik at prisen for den enkelte blir lavere, enn om den enkelte sameier abonnerer personlig. Styret undersøker for tiden, priser og muligheter. Denne saken dekkes løpende i Sameieinfo.

Salg og utleie av seksjoner

I styreperioden ble det overdratt fem boligseksjoner. Skifte av *eier* eller *leietaker* i alle typer seksjoner må godkjennes av styret, allikevel søker i enkelte tilfeller ikke seksjonseier, særlig ved utleie. Styret følger da opp overfor vedkommende.

Boligprisene i sameiet økte noe i styreperioden: Det ble satt ny salgsrekord på 6.35 mill kr for en romslig leilighet i 5. etasje mot Fr Stangs gt. Salgssummen for en litt mindre seksjon i samme etasje - men mot Frognerveien - var på 3.9 mill kr, mens en annen leilighet der, men i 4. etasje gikk for kr 4.49 mill.

Det er 10 næringsseksjoner og omkring 11 boligseksjoner på *fremleie* - nesten 1/3-del av seksjonene. Noen få av disse boligseksjonene er leid/bebodd av slektninger. Hvorvidt dette skal telle som fremleie kan diskuteres. En boligseksjon er ikke fast bebodd. Alt i alt er derfor fremleietallet for boligseksjoner usikkert.

Innlemming av balkonger i seksjonene

Etter rettsforliket i 2007 mellom sameiet og sameiere i nr 45, gjenstår det nå å seksjonere samtlige balkonger i sameiet som vedtatt av sameiermøtet. Dette er et papirprosjekt som krever nye seksjoneringstegninger og tinglysing. Dette arbeidet ble satt i gang innen styret, men lagt til side under tak- og fasadeprosjektene og vil bli tatt opp igjen, når kapasiteten i styret blir bedre.

Innkrevning av husleie ("akontobeløp til dekning av fellesutgifter")

Punktlig betaling av husleien - forskuddsvis den første i hver måned - blir ikke oppfylt 100 %. Etter en gradvis bedring etter innskjerping av reglene i 2001, har antallet inkassovarsler økt *drastisk* i perioden. OBOS eiendomsforvaltning AS (OEF) kjører et standardisert løp, hvor restansesaker først purres etter 14 dager og går til inkasso etter ca 1 ½ mnd. Slike saker kan ende i forliksrådet og i verste fall med pålegg om tvangssalg (etter 6 mnd restanse). Det ble altså sendt ut en god del inkassovarsler i styreperioden, men mesteparten av pengene kommer etterhvert inn. Som tidligere nevnt er det noen få sameiere som ligger "rutinemessig" etter med innbetalingen! Går husleierestansesaker til inkasso, kan inkassoomkostningene for f.eks en boligseksjon ofte stige til omtrent samme størrelse som selve husleierestansen og kommer i tillegg til dette beløpet. Husleierestanser har over lang tid hatt en tendens til å bygge seg opp i ett par av næringsseksjonene, og styret har i denne perioden måttet gi seksjonseier to varsler om at tvangssalg ville bli satt i gang. Restansen ble deretter betalt!

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble iverksatt fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal *systematisere arbeidet* med å etterleve bestemmelser i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem for og oppfølging av: Brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr i fellesarealene.

Sameiet har ikke iverksatt denne forskriften i foreskrevet omfang, og styret er i de siste faser med å implementere et HMS-system i pakt med hva som kreves av lovgiver. Dette arbeidet har tatt lang tid, men den arbeidsgruppen i styret som videreførte dette arbeidet, har nå avlevert første utkast til HMS-instruks for sameiet.

Vaktmester- og gartnerordning

Som tidligere nevnt er vaktmester Lars A Grimsgård som til daglig er brannmann. Vaktmesterkontrakten omfatter 4 timer pr uke og koster nå ca kr 9 500 pr mnd. Tilleggsytelser faktureres separat med materiell og timepris. Etter styrets mening utfører Lars en meget tilfredsstillende jobb, med skriftlige (SMS/epost-)rapporter når det er behov for oppfølging fra styrets side. Han setter inn vikar, når han av tjenstlige grunner er på kurs og lignende.

Sameier Harald Røvik jobber (uten fast vederlag) som gartner. Styret (og utvilsomt øvrige sameiere) setter pris på hans velvilje som sikrer rutinemessig oppfølging av grøntanleggene. Gartneren kan bruke en mindre pengesum til dokumenterte utgifter i hageholdet, og styret foreslår i år som tidligere en liten godtgjørelse for innsatsen. Harald vil nå trappe ned, men vil overvåke anleggene og varsle styret ved behov.

Gårdsrom og beplantning

Gårdsrom A (det lille gårdsrommet) og det innerste gårdsrommet i Baldersgt 5 deles mellom Frognerkompleks og Sameiet Baldersgt 5. Begge sameiene oppgraderte gårdsrommet på forskjellige måter, med kommunalt tilskudd på 1980-tallet. Frognerkompleks avsatte grunn og reiste en passende platting til oppføring av et sykkelkur på vårt område, mot at nabosameiet førte opp en skuret. Det siste ble det aldri noe av, men fundamentet står igjen (og ser ut som en del av området i Baldersgt 5).

I vår del av dette kombinerte gårdsrommet, har det så vært problemer med hundehold i Baldersgt 5 og tilhørende lort på vårt område, i tillegg til et generelt forfall i grøntområdene. Styret har vurdert å sette opp igjen gjerdet på nabogrensen, men på grunn av avfallshenting, må det være allikevel være en passasje. Styret har imidlertid utredet en plan for oppgradering av vår del av gårdsrommet, og dette arbeidet planlegges gjennomført i løpet av 2013 under oppsyn av et avtroppende styremedlem.

Renhold og avfallssortering. Rotter

Papillon Services AS (Nihad Smailagic) har hatt trapperenholdet siden 2004, til ca kr 9 300 pr mnd. Det er styrets oppfatning at denne ordningen i det store og hele fungerer tilfredsstillende. Trappene rengjøres *hver uke* i månedene september-april og *annenhver uke* i mai-august.

I 2011 iverksatte Oslo kommune krav til sortering av alt avfall på Frogner, noe som krever at beboerne selv sorterer i 6 kategorier: *Matavfall, plast, metall/glass* og usortert *husholdningsrestavfall, papir/papp*, i tillegg den ikke uviktige kategorien *spesialavfall*. Det er dessuten tre separate beholdere (i det store gårdsrommet) for avfall (til brenning) fra næringsseksjoner. Disse tre beholderne har fra 2012 en egen henteordning som dekkes over husleien. *Spesialavfall* og *glass/metall* fra både beboere og næringsdrivende kan således *ikke* legges i noen av de nevnte kassene, slik at styret gjennom INFO har henvist til den mobil gjenbruksstasjonen på Vestkanttorget.

I sum er sorteringen et sterkt utvidet system i forhold til hva som var tidligere. Allerede nå og i fremtiden krever opplegget innsats og oppfølging fra beboere og næringsdrivende. INFO har jevnlig artikler om krav til avfallssorteringen.

I styreperioden ble det oppdaget rotter i fyrrommet under oppgang C. Disse var kommet inn gjennom en åpen inspeksjonsluke i et nedløpsrør som går gjennom fyrrommet, før det går inn i hovedavløpssystemet i gaten. Rottene i kjellerrommet ble raskt utryddet, og styret inngikk en årlig kontrakt om skadedyrbekjempelse med Rentokil Norge As. Firmaet utplasserte deretter *åtekasser* på strategiske steder i kjeller og gårdsrom. Det viste seg at det under vinteren ble spist av kassene i gårdsrom A, og styret har varslet sameiet i nabogården (Balders gt 5) om dette.

Brannvarslingsanlegget

Sameiets brannvarslingsanlegg med direkteoverføring til brann- og redningsetaten stiller strenge krav til beboerne - og deres håndverkere og gjester - om **ikke** å bruke ild eller røyke i fellesområdene, slippe ut støv eller vanndamp eller luften, mot trappegang. Hele ti av de unødvendige alarmene vi har hatt siden anlegget var nytt i 2002, skyldes at disse restriksjonene - som for øvrig er nedfelt i *husordensreglene* - har blitt overtrådt. I styreperioden har vi hatt kun én alarm, utløst av en håndverker som imidlertid var snarrådig nok til øyeblikkelig å varsle Brann- og redningsetaten, og dermed fikk hindret uttrykking.

Styret kontraktfestet våren 2008 årlige kontroller av anlegget ved firmaet Autronica Fire and Security AS. Den siste kontrollen fant sted i fjor høst.

Vi ble samtidig med kontrollen gjort oppmerksom på at varslingssentralen var foreldet og måtte skiftes ut innen 2014. Styret hadde - uavhengig av dette - startet en dialog med Frogner kino (Søylen eiendom) i den hensikt å knytte *kinoens* varslingsanlegg sammen med *gårdens* anlegg for fellesområdene. Denne forbedringen høyner felles sikkerhet og planlegges gjennomført i neste styreperiode. Søylen ekspert anbefalte oss ved samme anledning ikke bare å skifte sentralen, men også sensorene som etter mange års bruk, kan avgi falske alarmer fordi toleransen for røyk og støv blir redusert. Disse vil derfor allikevel måtte skiftes ut i årene som kommer og en samlet utskifting nå vil bli regningssvarende.

Disse oppgraderingene vil bli vurdert videre, evt sammen med behovet for flere sensorer (på kritiske steder).

Sameiets anlegg dekker imidlertid bare *fellesarealer*: Det er den enkelte *sameiers* ansvar å sørge for *brannvarsler* og *slokkeutstyr* i egen seksjon som krevet i *brannforskriften fra 1991*. Kravene i denne forskriften repeteres med jevne mellomrom i INFO-artikler.

Tilstandsrapport for gården og oppfølging

Tilstandsrapporten om gården fra OBOS Prosjekt AS (OPAS) var ferdig i 2006 og konkluderer bl a med at sameiet bør prioritere forskjellige svakheter i vann-, varme, sanitærinstallasjonene; enkelte svakheter i elektriske anlegg, særlig opprydding i gamle kabler og modernisering av sikringsskap. Videre montere ned antenneanlegg som ikke fører signaler. Når det gjaldt elektriske anlegg, ble dette delvis overhålt etter en kontrollinspeksjon i 2007. Når det gjaldt kritikkpunktene tak, antenner og skorsteiner, tok sameiet i 2009 et av det betydeligste løft siden bygget sto ferdig i 1924, og gjennomførte samtidig en nødvendig fasadeoppussing på gatesiden.

OPAS-rapporten påpekte også at HMS-instruks ikke var iverksatt, som loven krever, men denne mangelen vil altså snart være rettet. Mangler som står for tur til utbedring, er et ventet pålegg om rehabilitering av skorsteiner *under tak* og senere utskifting av gårdens interne ledningsnett for vann. Styret har også iverksatt et skallsikringsprosjekt som i første trinn har til mål å høyne innbruddssikkerheten på bakkeplan. Dette omfatter først dører og låssystemer, og blir ganske omfattende og økonomisk krevende. Første fase er inngangsdørene mot gaten.

Videre er det ingen tvil om at oppgangene er modne for oppussing.

Alt dette koster penger, krever planlegging, organisasjon og oppfølging fra både styret og nødvendige sakkyndige. Styret benytter OPAS-rapporten ved prioritering og planlegging av vedlikeholdet. Tak/skorsteins- og fasadeprosjektet var store løft i denne sammenheng.

Energimerking av bolig. Avvikling av oljefyr. ENØK-tiltak.

Fra og med 1 jul 2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Sameiet kan varme opp forbruksvann både med strøm og olje, og i senere år har sameiet i hovedsak brukt elektrisk kraft, fordi dette har falt billigere, og sameiermøtet dessuten har vedtatt at billigste fyringsform skal brukes. Myndighetene krever imidlertid at oljefyringsanlegg oppfyller visse standarder og at de kontrolleres hvert år av en uavhengig instans. I tillegg til dette har Oslo kommune dessuten nylig vedtatt at oljefyring i Oslo skal *avvikles* helt (av miljø- og forurensingshensyn) innen 2020, og styret har derfor besluttet å bruke opp den oljen som er igjen på tanken (som deretter antakeligvis må graves opp).

Det er andre muligheter enn elkraft, f.eks. vannbåren fjernvarme og jordvarme, men lønnsomheten av slike tiltak krever individuell beregning og undersøkelser: Anleggenes beskaffenhet og pris, gjør at inntjeningen (nedbetalingen) av investeringen i dagens situasjon må gå over mange år (8-15), før den lønner seg. Vannbåren fjernvarme er i dag bare *litt* billigere enn elektrisk energi og best egnet for bygg med vannbåren oppvarming (f.eks. radiatorsystemer). I Frognerkompleks varmes bare opp forbruksvann.

Takprosjektet og skorsteinsrehabiliteringen. Nye krav fra OBRE. Istappdannelser

Takprosjektet som omfattet omteking av takene og utbedring av tilhørende svakheter som påvist bl.a. i OPAS-rapporten fra 2006, er fremdeles *ikke* helt avsluttet. Det gjenstår tetting av overlyset i nr 43. Sameiet holdt i sin tid tilbake kr 20 000, og det kan være grunner for å få dette gjort av en annen entreprenør for disse pengene.

I 2009 ble det avdekket til dels kraftige og varige skader på en del skorsteiner *over tak*, minst én var sprukket og i ferd med å falle ned. Alle skorsteiner og ventilsjakter ble derfor rehabilitert (over tak) i forbindelse med takprosjektet.

Senere har OBRE (som nevnt i begynnelsen av årsberetningen) anmodet om inspeksjon av skorsteinsløpene *i hele deres lengde*. Det ble gjort videoopptak av disse løpene av skorsteinsentreprenøren allerede under takprosjektet, men disse opptakene må vurderes av en uavhengig instans. Hvis konklusjonen er at pipeløpene må rehabiliteres, vil styret måtte fremlegge denne saken for sameiermøtet, da et slikt prosjekt ligger i millionklassen.

Varmekabelanlegget for takrenner og -nedløp bidrar uten tvil til å redusere istappdannelsen *vesentlig*, og sparer således sameiet for de største utleggene til manuell istappfjerning. Det er imidlertid svakheter på hver side av "arkene" (en "ark" kan ses i logoen til Frognerkompleks) på fasadene mot Fr Stangs gt og mot Frognerveien. Her må det finnes en bedre løsning, da erfaring viser at vi ender opp med minst en manuell istappfjerning på frognerveisiden på sen vinteren. Styret prioriterer dette og har engasjert OPAK AS til å se på løsningsalternativer.

Som styret påpekte i forrige årsberetning hadde underentreprenøren som monterte stillaset for kinotaket i 2009, slått spiker ned i takblikket på *kinoens skråtak*. Dette medførte lekkasje og innvendige takskader etter at dette stillaset ble tatt ned. OPAK AS ble engasjert til å lage rapport og fastslå skyld, og etter en del press skiftet hovedentreprenøren ut alt takblikket. Til styrets overraskelse brukte takentreprenøren igjen det samme stillasfirmaet som i 2009 hadde punktert kinoskrå-taket....

Å gjennomføre store og kostbare prosjekter uten *uavhengig* faglig støtte (i vårt tilfelle OPAK) ville vært svært betenkelig, nærmest uansvarlig.

Røropplegget for forbruks- og avløpsvann

OPAS tilstandsrapport fra 2006 (se over) påpekte også at det var gjort en rekke gjennomslag for vann- og avløpsrør mellom kjeller og to næringsseksjoner. Gjennomslagene tilfredsstiller ikke krav til brannsikring. Styret inspiserte gjennomføringene med brannvernkyndig rørlegger og ga pålegg om utbedringer til to seksjonseiere. Denne saken må følges ytterligere opp, da en av disse

fremdeles ikke har fått gjort det som trengs.

Alle næringsdrivende og beboerne er blitt minnet om at fett og (mat)olje ikke må helles i avløpene.

Fellesvaskeriene

Gården har to fellesvaskerier, ett i kjeller i nr 43 og ett i kjeller under oppgang D. Fellesvaskeriene brukes i dag av få beboere, og styret har besluttet å avvikle det over tid. Styret har derfor besluttet å *ikke* skifte ut det nåværende betalingssystemet, utføre dyre reparasjoner, eller gå til nyanskaffelser av utstyr. Pollettsalget i kiosken er helt avviklet, og salget går nå direkte fra det ansvarlige styremedlem.

Oppussinger og ombygginger i seksjonene

Styret har i flere tilfeller - noen ganger i ettertid - måttet henvise til vedtektene som klart sier at *alle ombygginger* i sameiet skal godkjennes av styret, *skriftlig og på forhånd*. Hensikten er bl a å skille ut ombygginger som omfatter *meldepliktige arbeider* og deretter varsle sameieren. Alle arbeider som bryter en "branncelle" skal f eks godkjennes av bygningsmyndigheten. Installering av peis må sluttinspiseres av Brann- og redningsetaten (OBRE). Flere INFO har behandlet dette temaet.

Forskriftene til den nye plan- og bygningsloven fra 2010 krever at det ved ombygging av våtrom (f eks bad), samt rørinstallasjoner i tørre rom (f eks kjøkken) utføres av et *ansvarlig foretak* (godkjent firma). Det er også et krav at kontrollør av slike arbeider, skal være *uavhengig* av det firma som utfører arbeidene. Fra 1 jan 12 vil seksjonseieren selv som stå *privatrettslig ansvarlig* for arbeidet som blir gjort - vedkommende må selv sikre kvaliteten gjennom kontrakter og skriftlige avtaler.

Seksjonseiere skal være oppmerksom på at dokumentasjon for at kravene er etterlevd, kan bli etterspurt ved salg, *samt* i lekkasjesaker som skal dekkes av forsikring.

Ved ett par ombygginger i senere år, er kjøkken blitt flyttet til motsatt gårdside. Dette har gitt uventede virkninger med hensyn til utlufting, rørføringer osv som neppe var forutsatt av arkitekten som planla bygget for snart 90 år siden ...

Luftekanalene fra kjøkken og bad er felles for hver side i oppgangene, og tilkobling av elektriske vifter, har skapt uønskede virkninger for naboer som får avtrekksluften inn i sin leilighet. Det er derfor ikke tilrådelig å montre vifter i disse fellesavløpene. Klager naboene, kan viften ikke brukes!

En annen side ved ombygginger er at de belaster naboene mens arbeidet pågår! Med støy, støv, ufrivillige lekkasjer, materiellagring i oppganger og gårdsrom, osv. Styret har måttet gripe inn i flere tilfeller, da innleide håndverkere ikke var skikkelig "briefet" av den aktuelle seksjonseier. Problemet er noen ganger at eieren ikke flytter inn i seksjonen før alt er klart - eller også drar på "ferie" i oppussingsperioden, slik at oppfølging av håndverkerne svikter. *Ansvar*et for oppussingen ligger like fullt hos seksjonseieren. Det skjer òg at den aktuelle seksjonseier selv - i rollen som hobbysnikker - ikke tar tilstrekkelig hensyn. Og alle hobbyoppussere bruker laaaaang tid.

Vinduer og balkongdører

Etter den store, men *delvise*, utskiftingen av vinduer og balkongdører som fant sted i 1980, har *utskifting av vinduer og balkongdører vært den enkelte sameiers ansvar*. Individuell utskifting krever spesiell aktsomhet, slik at de nye vinduene og dører blir lik de gamle i form, inndeling av vindusflater, sprossebredde og farge.

Dessverre viser det seg nå at kvaliteten på de 30-år gamle balkongdørene og vinduene er slik at perioden for utskifting begynner å nærme seg. Det viser seg f eks ved at de trelags-glassene som

er brukt, begynner å "punkttere" (det dannes kondens mellom glassene). Videre at vindusrammen ikke er sterk nok til å holde glasset på plass, slik at glasset siger og vinduet til slutt ikke lar seg lukke uten inngrep. Dette problemet (og mulige løsninger), er beskrevet i flere INFO. Sameier skal søkes til styret ved utskifting av vinduer – både på gate- og gårdside.

Trappetrekk

Status i Frognerkompleks er at trappetrekket bare virker i to oppganger. Reklamasjonsperioden gikk ut i 2004, men hovedproblemet nå er at leverandørfirmaet ikke lenger eksisterer! I tillegg er trappetrekket et typisk engangsprosjekt (prototyp) og ikke i masseproduksjon, slik at det ikke fins noe lager for (eller en fast leverandør av) reservedeler. Kommunen - som finansierte 80 % av installasjonen - kan ikke hjelpe.

Styret engasjerte derfor allerede i 2005 en av de opprinnelige konstruktørene av trappetrekket for vedlikeholdsarbeider. Konstruktøren har imidlertid hatt problemer med å skaffe reservedeler, da flere av disse heller ikke lenger er i produksjon. Konstruktøren har lovet flere ganger å ta fatt på istandsettingsarbeidene, men henvendelser fra sameiet har ikke hatt effekt.

Styret har etter hvert innstilt seg på at disse anleggene må avskrives, selv om de kunne vært til stor hjelp for de som bor oppover i etasjene og for de i lavere etasjer som har behov for å frakte saker opp på loftet.

Frogner kino og Café V - Støyproblemer

Klager på høy støy, lavfrekvent støy (basslyd), vedvarende, repetitiv (gjentatt) og sporadisk støy (også på kveldstid) fra kinoen, raste inn til styret etter etableringen av lydsettingsbedriften Storyline Studios (tidl Chimney Pot) i Frogner kino. Det er i denne saken sentralt å forstå at *ordinær kinodrift* har opphørt i Frogner kino og at lokalet primært brukes som *studio for lydsetting av kinofilm*. Samtidig har bystyret vedtatt at kinoen bl a skal brukes til kulturformål.

Oslo kommune ved bydel Frogner gjorde *uannmeldte* støymålinger fra plagede seksjoner i 2007-08 og konstaterte *helseskadelig støy*. Kinoen og daværende Frogner Lounge (nå Café V) ble deretter pålagt av kommunen til å foreta støyreducerende tiltak. Seksjonseier, Søylen eiendom AS, bestridte berettigelsen av kravet og hevdet bl a at "filmlyd må avspilles på gitte nivåer i henhold til internasjonale standarder". Videre at kommunen har regulert lokalet "til bevaring", slik at støyreducerende tiltak (f eks lydisolering) vanskeliggjøres. Verken kommunen eller styret er enig i dette syn, idet hensynet til beboernes helse bør være overordnet slike argumenter. Byantikvarens bevaringspålegg stenger heller ikke for isolasjonstiltak i kinosalen.

Etter en lengre juridisk feide mellom kommunen og Søylen eiendom, fastslo Oslo kommune at den nåværende drift av lydsettingskino var ulovlig. Dette vedtaket ble stadfestet av fylkesmenne i både Oslo og Buskerud, og Søylen eiendom ilagt foretaksbot. Søylen eiendom søkte imidlertid kommunen sent i 2012 om å få etablere slik drift, med begrunnelse at akkurat dette var en forutsetning, da bystyret vedtok at vanlig kinodrift skulle fortsette. Denne prosessen er i gang, og styret har gitt et innspill til Plan- og bygningsetaten (og Byantikvaren) som i korthet går ut på at sameiet ikke har i mot kino- og bardrift i lokalene, *dersom det blir gjennomført tilfredsstillende støyreducerende tiltak*. Styret mener imidlertid at dersom driften i kinoen endres til *lydsettingsdrift*, faller forutsetningen for kafé-/bardrift bort.

Styret sendte tidlig i denne saken advarsel til Søylen eiendom med henvisning til sameievedtektenes § 16 (om mislighold av plikter som sameier), fordi beboere ved flere anledninger (siden "nye Frogner kino" og nåværende Café V etablerte seg), har klaget til Chimney Pot over plagsom kinolyd - uten særlig resultat. Søylen eiendom hevdet at saken hang sammen med kommunens sak, noe som strengt talt ikke er riktig, da Oslo kommunes opprinnelige vedtak var gjort etter *lov om kommunehelsetjenester*, mens sameiets klage, og evt vedtak, gjøres etter *lov om eierseksjoner*. Klagene på høy musikk og fyllebråk i og utenfor Café V (som i en tid het Bar 68) øket mot slutten av styreperioden, og styret har gjort en rekke henvendelser til Søylen eiendom om dette.

Søylen vil på grunn av klagen vurdere den nåværende leietaker, evt se på muligheten for lydisolering. Styret har ved flere anledninger henvendt seg til gamle og nye naboer til kinolokalet med informasjon om status i saken og tilbudt å bistå ved opprettelse av en beboergruppe.

Innbruddsfare

Det har over lengre tid vært en generell økning i vinningskriminalitet i hovedstaden, med en meget lav oppklaringsprosent for boliginnbrudd. I perioden 2009-10 var det en rekke innbrudd på loft og i kjeller i gården - mer enn på flere år - men denne trenden stagnerte i 2011. Det er imidlertid ofte uklart hvordan innbryteren(-ne) kommer seg inn, i ett tilfelle var det åpenbart brukt nøkkel - noe som kom for dagen, etter at gjerningsmannen ble overrumplet og flyktet fra en bærepoose full av nøkler.

Styret gjennomfører på denne bakgrunn en utredning som ser på hva som bør gjøres i sameiet for å høyne innbruddssikkerheten. Det er her viktig å gjennomføre tiltak som virkelig gir god effekt for midlene og ikke bare hva man *tror* gir effekt. Videre må *trusselen* vurderes realistisk. Styret har i alle tilfeller tatt for seg denne problematikken i full bredde. Som alltid spiller beboerne en sentral rolle i arbeidet mot innbrytere, ved øyeblikkelig å melde innbrudd under utførelse, og observasjoner av mistenkelig aktivitet, til politiet.

Styret har også minnet om at lett adkomst til eiendommen *også* kan utnyttes av pyromaner og uteliggere: En uvedkommende person vandret en dag freidig inn en gatedør i gården som var satt i åpen stilling, men inntrengeren ble vist bort av en våken beboer. En annen av gatens "belastede klientell" ble observert, mens han gikk bortover fortauet og kjente på samtlige gatedører om de var ulåst...

Skallsikring

Som et første skritt har styret tatt for seg *skallsikringen* av eiendommen. "Skallet" er å forstå som dører, vinduer, sjakter og yttervegger, hovedsakelig på bakkenivå. Styret har i noen tid arbeidet med en del av dette prosjektet som - innen rammen av vedlikeholdsbudsjettet - innebærer iverksetting av diverse tiltak mot inntrengning i gården fra gatesiden.

Låsesmeder og dørsnekkere har i flere omganger inspisert inngangsdørene på gatesiden, samt kjøreporten. En uventet konklusjon fra fagfolkene er at våre (svært pene) gatedører fra 1925 er av en slik utførelse og materialkvalitet som dessverre ikke lenger er vanlig i bransjen. Hovedmangler er imidlertid at *hengsler*, *topp-* og *bunnskåter* er slitte og delvis ødelagte. Det samme gjelder kjøreporten mot Fr Stangs gt. De sakkyndige påpekte også at de forniklede "sparkeblikkene" nederst på de nevnte inngangsdørene - antakelig montert på 1970-tallet og ikke av kobber/messing som originalt - er av en konstruksjon som har akselerert forråtnelsen av treet nederst på dørene. Styret har nå kontakt med to firma som kan ta for seg istandsetting av inngangsdørene, i denne omgang for å rette opp de nevnte mangler. Senere vil styret ta for seg låser og dirkesikring.

Husbråk

Styret får fra tid til annen henvendelse om bråk i seksjoner i forbindelse med festing og av andre grunner. Styret råder beboere "der og da" til å henvende seg til den aktuelle beboer/betjening, og hvis dette ikke nytter, til politiet. Styret kan i ettertid påtale brudd på husordensreglene. Styret gir i alvorlige tilfeller varsel til *seksjonseier* om at det kan bli gitt salgspålegg som hjemlet i vedtektene, hvis han/hun ikke får kontroll over bråket. Det er blitt gitt én slik advarsel i perioden. Styret har minnet om at det er fornuftig å varsle naboene om fremtidig festing og heller ikke glemme at naboer i *nabooppgangene* også kan bli forstyrret.

Bruk av gårdsrommene

Styret fikk skiftet ut sanden i sandkassen (i det store gårdsrommet) i forrige periode, da det ble klart at noen hundeeiere ikke respekterte forbudet mot "lufting" i bakgården. I siste periode har imidlertid flere hunder blitt "luftet" i begge gårdsrom. Minst én fra naboeiendommen til gårdsrom A, og minst én fra en næringsseksjon i det store gårdsrommet.

Styret har igjen måttet innskjerpe at næringsseksjonenes *kunder* ikke er forutsatt å bruke gårdsrommene. En av leietakerne i en næringsseksjon tillater stadig kunder å oppholde seg i (det store) gårdsrommet, til tross for at dette er blitt tatt opp med leietakeren flere ganger.

Styret har videre påtalt overfor alle næringsseksjoner at "askebegre" ikke kan settes ut i gårdsrommene, men må fjernes etter bruk - sammen med sneipene. Og at sneiper ikke slukkes ved å gni dem mot husveggen!

Informasjon til beboerne

SAMEIEINFO har i perioden hatt 6 utgivelser, et vanlig gjennomsnitt for styreperiodene. Det fins som vanlig artikler som er gjengangere, men med den (moderate) gjennomtrekk som er i sameiet, viser dette seg å være nødvendig! Styret oppfordrer sameierne å lese INFO, da (uventet) mange henvendelser til styret dreier seg om saker som det *allerede* er skrevet om!

Spesielle pålegg gitt i INFO har status som husordensregler (jfr husordensreglenes pkt 11).

Redaksjonen har bestått av styreleder og ett styremedlem.

I tillegg til INFO - som også sendes til "uteboende" sameiere og vaktmester - har styret gjennom oppslag og spesielle kunngjøringer (f eks orientering om falske brannalarmer, vannavstengning, reparasjoner og innbrudd) holdt inneboende sameiere og beboere orientert om diverse forhold som har krevet mer umiddelbar formidling.

Oslo, 8 mar 13



William Sæter
Styreleder



Ann-Christin Harr
Styremedlem



Cathrine Fosse
Styremedlem



Annika Ekås
Styremedlem



Anders Skavhaug
Styremedlem



Elise B Odden
Varamedlem

5569 - FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 127 452	2 985 792	3 127 452	3 127 452
Andre inntekter	3	11 701	1 745	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 139 153	2 987 537	3 127 452	3 127 452
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 815	-128 053	-42 100	-20 500
Styrehonorar	5	-133 440	-126 000	-126 000	-126 000
Revisjonshonorar	6	-7 134	-6 200	-5 500	-7 200
Forretningsførerhonorar		-78 415	-75 438	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-14 525	-3 563	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-76 296	-179 523	-280 000	-777 000
Forsikringer		-388 609	-354 626	-380 000	-356 000
Kommunale avgifter	9	-414 628	-391 180	-406 200	-424 700
Energi/fyring		-141 904	-267 995	-240 000	-240 000
Kabel-/TV-anlegg		-109 146	-76 909	-110 000	-112 500
Andre driftskostnader	10	-200 094	-333 256	-283 000	-278 956
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 583 006	-1 942 742	-1 976 800	-2 448 856
DRIFTSRESULTAT		1 556 147	1 044 795	1 150 652	678 596
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 699	6 231	0	0
Finanskostnader	12	-297 950	-331 739	-307 200	-258 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-278 251	-325 508	-307 200	-258 000
ÅRSRESULTAT		1 277 896	719 287	843 452	440 996
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 277 896	719 287		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		28 148	1 029
Kortsiktige fordringer	13	401 234	0
Driftskonto i OBOS		242 202	388 469
Sparekonto i OBOS		713 232	1 924
SUM OMLØPSMIDLER		1 384 816	391 422
SUM EIEDELER		1 384 816	391 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 139 135	-6 417 030
SUM EGENKAPITAL		-5 139 135	-6 417 030
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 879 168	6 615 234
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 879 168	6 615 234
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		170 990	118 211
Leverandørgjeld		420 635	12 535
Skyldig offentlige myndigheter	16	2 849	1 503
Annen kortsiktig gjeld	17	50 309	60 969
SUM KORTSIKTIG GJELD		644 783	193 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 384 816	391 422
Pantstillelse	18	0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, __. __. 2013

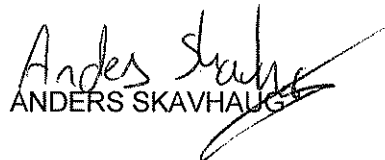
STYRET FOR FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER


 WILLIAM SÆTER


 ANNIKA EKÅS


 CATHRINE FOSSE


 ANN-CHRISTIN HARR


 ANDERS SKAVHAUG

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lokaler	1 170 492
Diverse	2 400
Felleskostnader	1 944 960
Lagerlokale	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 127 452

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt styrehonorar	5 640
Opprydning reskontro	1
Vaskeripenger	6 060
SUM ANDRE INNTEKTER	11 701

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 815
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 815

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 133 440. kr. 7 440,- er etterbetaling av for lite utbetalt av styrehonorarer i periode 2010/2011.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 150 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 134.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 813
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 713
SUM KONSULENTHONORAR	-14 525

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-11 040
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 040
Drift/vedlikehold bygninger	-33 973
Drift/vedlikehold VVS	-12 006
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 816
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 296

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-200 809
Feieavgift	-9 140
Renovasjonsavgift	-204 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-414 628

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 873
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Driftsmateriell	-2 667
Lyspærer og sikringer	-2 218
Vaktmestertjenester	-108 540
Renhold ved firmaer	-88 772
Andre fremmede tjenester	-56 126
Kontor- og datarekvisita	-369
Trykksaker	-4 563
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Andre kostnader tillitsvalgte	-150
Andre kontorkostnader	-2
Porto	-4 649
Bank- og kortgebyr	-732
Avsetning tap på fordringer	82 722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 094

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 122
Renter av sparekonto i OBOS	11 308
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 221
Andre renteinntekter	47
SUM FINANSINNTEKTER	19 699

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS	-224 591
Renter på lån i OBOS	-71 627
Gebyr på lån i OBOS	-1 200
Andre rentekostnader	-532
SUM FINANSKOSTNADER	-297 950

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	401 234
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	401 234

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Sameiet har negativ egenkapital som i hovedsak skyldes tidligere større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Budsjett 2013, framtidig driftsoverskudd og ordinær nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,65%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009

-6 210 000

Nedbetalt tidligere

1 195 209

Nedbetalt i år

556 222

-4 458 569

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,65%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

399 507

Nedbetalt i år

179 894

-1 420 599

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 879 168****NOTE: 16****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-1 800

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 049

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-2 849****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til eierne i forbindelse med balkongprosjekt

-50 309

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-50 309****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Fordringspant i sameiets krav om innbetalinger av felleskostnader ihht. Pantelovens §40-10.

Til sameiermøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frognerkompleks Eierseksjoner, som viser et overskudd på kr 1 277 896. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frognerkompleks Eierseksjoner per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon med forbehold om årsberetningen*

Styret har ikke omtalt arbeidsmiljø eller forsknings- og utviklingsaktiviteter slik regnskapsloven krever.

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2013

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 13

Kommentarer til forslag til endringer i husordensreglene 2013

Generelt:

- Forslag til rettelser er ført inn i undervedlegget med **fet** skrift.
- Ny punktindeling i hele dokumentet gjør det lettere å lese og å referere til de enkelte punkter.
- Noen setninger er flyttet, men ikke endret.

Pkt 1: Språkendring

Pkt 2: Krav til oppfrisking av datomerking

Pkt 3: Språkendring

Pkt 5:

- Ikke-røykingsområdet utvides til gårdsplass i tråd med samfunnsutviklingen, brannfare, stadig forsøpling med sneiper tross et uttal oppfordringer, gjenglemte "askebegre", stomping av sigaretter mot husvegg og særlig hensyn til at små barn leker i gårdsrommet og kan plukke opp sneiper.
- Innføring av kommunal avfallssortering

Pkt 9: Språkendring

Pkt 10: Språkendring

Pkt 13: Rettet til nåværende offentlig instans

Pkt 14: Forsterkning av påbud. Om ansvar ved *unødvendig* brannutrykning.

Pkt 15: Ikke lenger gjeldende reaksjonsmåte. Selve *påbudet* gjelder fortsatt!

Pkt 17: Språkendring og presisering

Pkt 18: Ny: Forholdsregler ved ombygging og oppussing

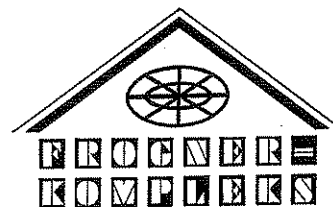
Pkt 19: Minner om leietakeres ansvar

Pkt 20: Språkendring

Pkt 21: Rettet til aktuelle seksjoner. Gjelder også bruker av naboseksjoner som brukes til næringsvirksomhet

Pkt 24: Språkendringer

Endringene vedtas med vanlig flertall



Husordensregler for Frognerkompleks eierseksjoner

(Sist endret ved vedtak på årsmøtet i sameiet 2008. *Under revisjon 2013*)

Ytre orden

1. Gjenstander som tilhører beboerne eller andre, f. eks. kasser, bohaver (møbler og lignende), sportsartikler osv, kan ikke settes (eller lagres) på gårds plass eller i portrom, heller ikke i trappeoppgang, på trappeavsats og i korridorer. Sykler skal plasseres i sykkelkur eller i utpekt område i kjeller, etter nærmere anvisning fra styret.
2. Gjenstander kan korttidslagres på loft og i kjeller og hver enkelt gjenstand må da være merket med eiers navn og dato for utplassering. **Datomerking skal fornyes hvert halvår.** Slike gjenstander kan ikke sperre passasjer, eller plasseres inntil skorsteiner. Barnevogner kan parkeres på hensiktsmessig sted etter nærmere avtale med styret.
3. Pga faren for ruteknusing osv er det **ikke tillatt** å spille med ball på gårds plassene.
4. Biler og andre motorkjøretøy tillates ikke plassert på eiendommen.
5. Forurensing av gårds plass, portrom og andre fellesområder er forbudt. **Likeledes er tobakksrøyking ikke tillatt i disse områdene.** Alt husholdnings- og næringsavfall skal **sorteres i henhold til kommunens regelverk** og legges i **rett type** avfallsbeholder. ~~Søppel og annet~~ Avfall må ikke plasseres utenom disse beholderne, med mindre det er inngått en skriftlig avtale med styret om noe annet. **Spesial- og farlig avfall kan ikke legges i disse beholderne.**
6. Husdyr kan ikke luftes på gårds plass.
7. Grilling av mat på balkong og i bakgård er tillatt, forutsatt at det benyttes gass- eller elektrisk grill. Beboerne oppfordres å ta hensyn til naboene ved tobakksrøyking og grilling på balkongene.
8. Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårds plass eller ~~annen av styret anvist plass.~~ Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er **ikke tillatt.**

9. Uten styrets skriftlige samtykke, er det **ikke tillatt** å anbringe plakater og oppslag av **noen** art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger i avvikende toner eller farger, fjerne vindussprosser, montere sjalusier, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner av alle slag og kabler etc. **Det er heller ikke lov** å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i boligseksjonene. Knuste vinduer skal skiftes snarest mulig.
10. Tagging (graffiti) på vinduer og ytterdører i bolig- og næringsseksjoner fjernes av den berørte seksjonseier, på dører og vinduer i fellesområder **av sameiet**.
11. I næringsseksjoner er det dessuten seksjonseiers ansvar å fjerne tagging (graffiti) på dør eller veggpanel.
12. Klima- og vifteanlegg kan kun settes opp i næringsseksjonene og da etter søknad og styrets skriftlige godkjenning og bare på gatesiden (ikke på gårdsiden).
13. En næringsseksjon som får godkjent reklameskilter og fortausutstillinger, markiser eller vindu-/dørsjalusier etter søknad til styret, plikter dessuten å innrette seg etter politivedtekt for Oslo, bygningsloven og påbud fra **bymiljøetaten**.

Fellesarealer spesielt

14. I tørkerom eller på loft må ikke vått, dryppende tøy henges opp. Røyking og bruk av bar flamme eller fyrstikker er **uten unntak** forbudt i kott, på loft og i kjeller, **ikke minst i i alle rom som omfattes av sameiets brannvarslingsanlegg. Gebyr ved unødvendig brannutrykning belastes den som utløser alarmen, evt ansvarlig sameier.**
15. Lagres ved i kjelleren, skal vedstablene isoleres fra gulv med stein eller annen, effektiv isolasjon. Stablene må heller ikke legges inn til bygningsverk. Det skal være en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute, før den lagres i kjelleren.
(Merk at overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, evt. til politiet.)
16. Heisinnretningen i oppgangene (trappetrekk) skal brukes i samsvar med brukerinstruks.

Indre orden

17. Kjøreporten og oppgangen utgangsdører mot gate og gårdsrom, mellomdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid holdes lukket og låst. Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier /beboer finner det nødvendig å åpne vindu i trapp eller korridor, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket igjen. Vedkommende blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

Det er **ikke tillatt** å lufte gjennom entre- og kjøkkendør, samt dør fra næringsseksjon mot oppgang/mellomgang.

Har seksjonen balkong, plikter sameieren å fjerne snø og is på denne, **dette er særlig viktig i øverste etasje**. Hvis dette ikke utføres, blir vedkommende ansvarlig for skade som måtte oppstå.

18. Ved oppussing og ombygging av seksjonen skal sameieren sikre at det blir tatt hensyn til naboer på alle sider. Det anbefales å sette opp/dele ut skriftlig nabovarsel som angir start og sluttdato og nyheter om fremgangen i arbeidet. Materialer og byggavfall fjernes så snart som mulig fra fellesområder, og ansvaret for innleid arbeidskraft og renhold av oppgangen mens arbeidene pågår, hviler på ansvarlig sameier. (Se vedtektene for krav til skriftlig søknad osv.)
19. Sameierne og leietakere plikter å holde rom hvor det er vannlednings- og avløpsrør, så varme at rørene ikke fryser.
20. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke **sjenerer** naboene, i form av bråk, forurensning, og at dyrene ikke holdes under kontroll o.l. (se også pkt 2).
21. Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være nattero i seksjonene. I kino- og **kaféseksjonen** (seksjon 2 og 16 og ~~7+8~~) skal det være nattero mellom kl 2400 og 0800. I dette tidsrom må sameiere/beboere/ansatte ikke spille instrumenter, ha høyt volum på lyd- eller musikkanlegg, TV eller radio, støye på badet, bruke vaske-/oppvaskmaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet i seksjonen ut over kl 2300, skal sameierne i de tilstøtende seksjoner varsles på forhånd av den aktuelle seksjonseier (evt de som bor i/**bruker** seksjonen).
Om dagen må det ikke spilles musikk eller drives musikkøvelser i seksjonene i mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- og multimedieanlegg, TV og radio innstilles slik at de ikke generer andre beboere. Spesiell aktsomhet utvises hvis seksjonens vinduer og verandadører på gårdsiden er åpne.
22. Som husordensregler regnes også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr (elektrisk vaskeri, fellesantenne, trappetrekk e.l.) - eller som er kunngjort som informasjon til beboerne (f eks ved oppslag eller i "Sameie-info").
23. Vaske- og oppvaskmaskiner kan ikke kobles til varmtvann, heller ikke til blande-batterier (eks termostatbatterier) for varmt og kaldt vann.

Ansvar ved overtredelser

24. Den enkelte sameier **får erstatningsansvar** for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr vedtektenes § 11. Sameieren er også ansvarlig for at reglene overholdes av vedkommendes husstand, leietakere, håndverkere eller andre personer som sameieren

har gitt adgang til seksjonen eller - uten **rimelig** grunn - til eiendommen for øvrig.

25. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes § 16.

Utbygging av loftet for å skaffe midler til andre prosjekter

Bakgrunn

Gunnar Eckbo har levert forslag om å bygge ut loftet for å nedbetale gjeld og finansiere en rekke andre prosjekter. Se *undervedlegget*.

Loftsutbygging har blitt avslått eller utsatt av tidligere sameiermøter. Loftsarealene opptas i dag av boder, og tørkeloftene, og de opprinnelige de opprinnelige "rullebodene/bryggerhusene" brukes av sameierne til å lagre større eiendeler og møbler.

Tidligere vurderinger

Styret vil først redegjøre for tidligere vurderinger av loftsutbygging, endrede forutsetninger etter omlegging av takene i 2009, og forklare andre kostnadskrevende tiltak som vil måtte gjennomføres, delvis pga av myndighetenes krav.

Skal det bygges selvstendige seksjoner på loftet, vil dette sterkt innskrenke eller rokere (omplassere) både *antall* og det *areal* som nå er avsatt til boder. Samtidig som nåværende *lagringsmuligheter* utenom de enkeltes boder vil bli minimale, eller falle bort. Vedtektene (og eierseksjonsloven) krever imidlertid enighet blant *alle* sameiere som berøres av slike endringer - dette vil bety alle som berøres av endringer - i praksis alle som nå disponerer bod på loftet.

Tradisjonelt har mange sameiere i 5. etasje ikke ønsket andre beboere over egen seksjon.

En heisutbygging innebærer at sameiet vil bli pålagt å rette seg etter gjeldende brannforskrift, dette vet vi bl a omfatter *skifte av samtlige inngangsdører til dagens brannklasse og andre tiltak, bl a inndeling av loftet i mindre arealer, osv.* (Noe sameiet så vidt unngikk etter en *brannsynsbeifaring* i forbindelse med balkongrehabiliteringen i 2002).

Bygningsforskriften krever ved loftsutbygging at det også *installeres heiser*, noe som vil spise opp hovedparten av den forventede inntekt. Å installere heiser kan være et fornuftig tiltak, da det reduserer gjennomtrekk av de sameiere som er eldre eller bevegelseshemmet og ikke klarer trappene, men hjelper også yngre beboere som trenger å frakte gjenstander mellom leiligheten og bakkenivå, kjeller og loft.

Utfordringer

Et stort og kombinert prosjekt som loftsutbygging og heisinstallasjon som beskrevet i forslaget, vil ta lang tid (3-6 år, inkludert planlegging, vedtak om gjennomføring og myndighetenes saksbehandling). Det vil i alle tilfelle gripe inn i mange sameieres disposisjoner og trivsel under selve utbyggingene som vil ta 1-2 år. I løpet av de siste 11 år har det blitt gjennomført 3 meget store prosjekter, og styret har merket en viss motstand mot "mer nå". Kravet til enighet blant sameierne gjelder ikke bare omplasseringene på loftet, men likeledes

heisinstallasjonene som vil kreve enighet mellom *alle* berørte sameiere - i praksis alle sameiere i Frognerkompleks. Forsøk på å oppnå enighet og tilslutning fra alle berørte kan føre til langvarige tvister, hvis man går for fort frem. Et "ut av hatten"-forslag fra en sameier i 2008 om å få kjøpe deler av loftet over oppgang A måtte avvises, da det verken var samtykke til dette fra de berørte sameiere eller - som det også viste seg - mulighet for å oppnå 2/3-dels flertall for forslaget.

Det største usikkerhetsmomentet knytter seg imidlertid til den gevinst sameiet kan tenkes å få ved utbygging av loftet.

Tidligere vurderinger

Det årlige sameiermøtet i år 2000 satte derfor ned en *loftutbyggingskomité* av sameiere som leverte sin rapport til årsmøtet i 2001. Rapporten er svært detaljert og omfattende og peker på at **"utbygging av separate boenheter på loftet vil gi ... store kostnader på grunn av dagens krav [til brannsikring, vann og avløp, heis osv] og vil neppe gi gården inntekter utover det utbygger må påkoste i forbindelse med selve utbyggingen"**.

Styret kan ikke se at disse innbyrdes avhengige faktorene har endret seg på så få år.

Sakkyndige som styret i tillegg konsulterte i 2001, advarte mot en rekke fallgruver med loftsutbyggingsprosjekter og anbefalte sameiet først å gjøre en meget grundig analyse av situasjonen og mulighetene ved loftsutbygging. Videre anbefalte de at *ingen utbygging måtte iverksettes, uten at sameiet følte det hadde full kunnskap om hva en utbygging innebar og hva som konkret skulle gjøres (f eks ved salg av såkalt råloft, se under). Til slutt burde utbyggingen foregå under full kontroll av styret.*

Dette var de samme konklusjoner som loftsutbyggingskomitéen hadde kommet frem til.

Årsmøtet i 2001 konkluderte:

"Det er ikke aktuelt å selge areal og bygge boliger på loftet i dagens situasjon. Skulle det bli aktuelt med en utbygging på et senere tidspunkt, bør loftsutbyggingskomitéen rapport (...) legges til grunn for prosjekteringen.

Fremtidige styrer skal innhente sameiermøtets godkjenning, dersom det skulle bli aktuelt med videre utredninger."

Til tross for dette vedtaket fikk et påfølgende styre (under ny styreleder) taksert mulig markedsverdi for loftsutbygging i 2003 til kr 6.5 mill, basert på 1000 kvm "råloft". *"Råloft" betyr at en ekstern utbygger står for utbygging og oppfyllelse av myndighetenes krav. Dette kan frata styret mye av kontrollen med hva som blir gjort og frarådes sterkt av alle som er blitt konsultert over mange år.*

Til sammenligning konkluderte loftsutbyggingskomitéens rapport i 2001 med at mulig salgbart boareal var 680 kvm, når en *så bort fra* at det fremdeles skulle være boder og tørkemuligheter. Oppfyllelse av slike krav vil gi utbygger ytterligere utgifter, samtidig som slike krav kan umuliggjøre utbygging, på grunn av kravet til enighet.

Komitéen - som kun besto av sameiere - konkluderte bl a: **"Den økonomiske gevinsten sett i forhold til de ulemper en utbygging og avståelse av arealer er for sameiet, taler etter komitéens syn for at et salg av loftet i dag ikke bør finne sted"**.

Det nåværende styre kan ikke se at sakens realiteter har endret seg, ikke minst forholdet mellom utgifter og inntekter. Det sier seg selv at sameiet neppe kan tillate seg å satse (gamble) på at et

loftssalg skal gi et større overskudd som skal løse en rekke investeringsbehov i sameiet.

Nyere vurderinger

I forbindelse med **takprosjektet i 2009**, fikk styret en orientering av takentreprenørene om uheldige sider ved loftsutbygging i eldre gårder:

- Mange ombygginger blir lite vellykket, estetisk sett.
- Loftsleiligheter krever ombygging av takene over disse seksjonene. (*I vårt tilfelle ombygging av nylagte tak*)
- Eksterne loftutbyggere har forsvunnet fra markedet, og boligselskapet sitter igjen med tak, loftseksjoner og heiser som ingen totalentreprenør har ansvar for lenger.
- Innvendige heiser blir ikke særlig store. Det er imidlertid krav både til heiser og trappebredde.
- Utbyggere som kjøper råloft og bygger ut til eget formål (som eierseksjon de selv bor i), flytter senere fra sameiet som deretter sitter med ansvaret for følgeskader.
- Lekkasjer gjennom loftsterrasser er et allment kjent og stadig tilbakevendende problem. I vårt sameie har en altan (terrasse mot Fr Stangs gt) ført til en rekke lekkasjer ned i seksjonen under. Det har vært flere reparasjonsforsøk over mange år, det siste i 2009.

Styrets holdning og arbeidsbelastning

Styret foreslår derfor inntil å utsette en heis-/loftsutbyggingsutredning som foreslått, da det pga det store omfanget og tilsvarende krav til styreoppfølging, også vil måtte fortrenge andre mer umiddelbare, og for tiden igangsatte eller høyt prioriterte prosjekter. Vi tenker her på rehabilitering av skorsteiner *under tak* (som kan bli et krav fra feiervesenet (OBRE/Boligseksjonen) etter videogjennomgang) og utbedring av *skallsikring* (tiltak mot innbrudd på bakkeplan). Skallsikringsprosjektet planlegges å bli etterfulgt av et prosjekt for rehabilitering av dører i fellesområder (mellomganger, lofts- og kjellerdører), da det de siste år har vært en skarp stigning i loft og kjellerinnbrudd. Videre er det rimelig klart at stamnettet for forbruksvann, nærmer seg utskifting. Evt utbedring av skorsteiner (under tak) og stamnettet for vann er prosjekter som uten videre må gjennomføres, når de forfaller. De kan ikke utsettes. Videre må sameiet nå legge ned fyring med olje etter vedtaket i Oslo kommune, dette er nye pålegg som må realiseres i løpet av de kommende år.

Det er også et åpent spørsmål om sameierne ønsker et nytt kjempeprosjekt igangsatt nå.

Et sameiestyre består av frivillige som jobber med styresaker på fritiden. Prosjekter og prosjektplaner er normalt svært arbeidskrevende og omfattende å følge opp, selv med innleide konsulenter/byggleidere, med stor belastning på styret og tilhørende økt risiko for at noe blir oversett og går galt.

Styrets konklusjoner

Til slutt er det fremdeles et stort spørsmål om det er riktig på det nåværende tidspunkt å selge det som er de siste realiserbare arealer i sameiet. Installasjon av heiser er sikkert en logisk og hensiktsmessig oppgradering for sameiet, men det er høyst uklart om salg av f.eks. to-tre leiligheter på loftet, alene kan finansiere et slikt stort kombinert prosjekt som skissert og dessuten krever en meget stor grad av enighet blant berørte sameiere.

Når boliger på loftet er solgt, er det ikke lenger verdier igjen å selge i form av fellesarealer.

Det vil etter styrets mening allikevel være høyst relevant å se et evt. loftutbyggingsprosjekt i

sammenheng med fremtidige behov, særlig heisinstallering i hele sameiet som foreslått, men det er helt nødvendig med en behovs-, utgifts- og inntektsanalyse, en fast og innsatsvillig prosjektstyring som kan stå på over et lengre tidsrom, og et sameiermøte som er enig i det som gjennomføres.

Kravet til (stor) enighet blant berørte sameiere, kan blokkere et slikt omfattende og inngripende prosjekt tidlig i prosessen, og det er ikke tilrådelig å forsere den.

Forslag til vedtak:

Eckbos forslag:

Jeg ser frem til at saken blir tatt opp på årsmøtet slik at man kan stemme over interessen for å kartlegge hva et loftssalg kan innbringe til sameierne.

Styrets foreslår en annen ordlyd som definerer dette som et langsiktig mål og binder det fastere til heisinstallasjon:

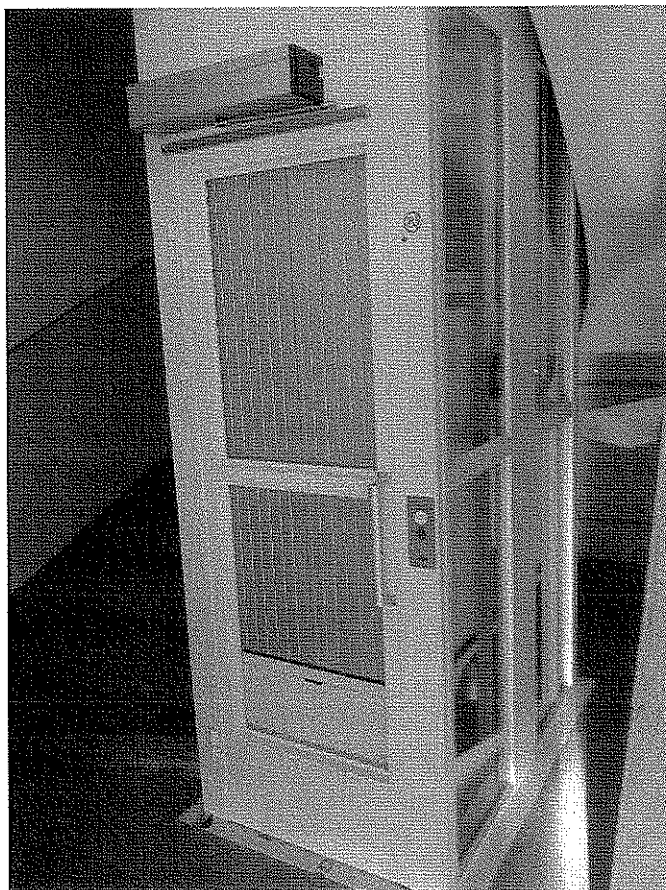
Utbygging av loftet som finansieringsmåte for diverse prosjekter er ikke aktuelt i dagens situasjon. Salg av boliger på loft bør ses som et mer langsiktig tiltak med hovedhensikt å installere heiser i gården.

Til: Styret

Oslo, 10/2-2013

Sak til årsmøtet: LOFTSUTBYGGING i regi av sameiet

De fleste har sett at det har vært byggeaktivitet i Fredrik Stangs gt 46 hvor de har lagt inn heiser (se bildet under) i trappesjaktene noe som gjør det mulig å bygge ut loftet.



Etter en kort samtale med en i prosjektgruppen i sameiet fortalte han at de fant en fordelingsnøkkel som alle i sameiet kunne enes om.

De i 1. etg forretningene fikk økonomisk kompensasjon da de ikke har noen glede av heisene. I etasjene oppover ble det en fordelingsnøkkel da de i de øverste etasjene har størst glede av heisen i det daglige og verdistigningen er også størst for dem.

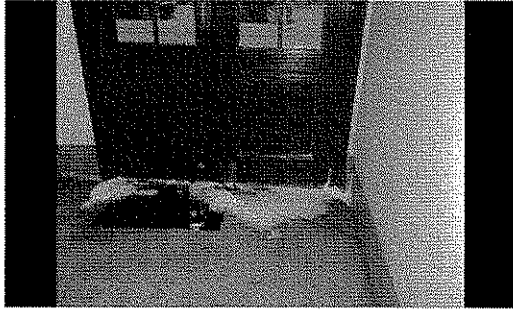
Fordelen med heis er stor og gjør varetransport til leilighetene lett(trappetrekk er i utstand) og gjør at mange kan bo lengre i leilighetene sine.

I noen oppganger er det ikke mulig med heis og sameierne får da en økonomisk kompensasjon.

Flere og flere økonomer sier at prisene på leiligheter har steget mye og at det kan bli en tilbakegang. Når vi ser at våre naboer bygger ut loftene (Frognerveien 33 også) med store fordeler for eksisterende sameiere, er tiden inne å se på våre store verdier på loftet.

F.eks kan inntekter fra salg av loftet kunne nedbetale gjeld som er ca kr 60.000 pr leilighet noe som gir en lavere husleie på ca 12.000 pr år.

Oppganger blir pusset opp noe som ikke har vært gjort på 25 år. Inngangsdører på gaten kan bli skiftet ut med mer tyverisikre dører. Jeg har selv sett en narkoman sparket inn de slitne gamle dørene som trenger forbedringer nevnt i sameie info. På vinteren blåser snøen inn som viser hvor utette dørene er og gjør oppgangene kalde med trekk inn i leilighetene. Bilde oppgang C.



Det blir nye dører til hver leilighet, brannsikre, bedre innbruddssikring, bedre isolert mot kulde og støy fra oppgangen.

Ved flere nye leiligheter blir det flere å dele de høye kostnadene på som forsikring kr 380.000, kommunale avgifter kr 406.000, energi kr 240.000, drift og vedlikehold kr 280.000.

Utbygging av loft er et komplisert prosjekt som krever kompetanse. Derfor har jeg tatt kontakt med en erfaren takstmann som kan stille på et møte uten kostnader med styret og fortelle om de erfaringer som de har hatt gjennom taksering av mange loftsutbygginger og de problemer som sameiet kan støte på. Kontaktperson Nils Erik Christiansen tlf 9113 90 30 daglig leder BER Byggeteknisk rådgiving AS.

Jeg ser frem til at saken blir tatt opp på årsmøtet slik at man kan stemme over interessen for å å kartlegge hva et loftsalg kan innbringe til sameierne.

Med vennlig hilsen

Gunnar Eckbo
Oppgang C

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 13

Husleiens* størrelse 2013-14

Husleien i Frognerkompleks ble sist indeksjustert i 2011. Den ble da satt opp med 10 %. Forrige gang den ble indeksregulert var i 2008.

I løpet av de to siste kalenderår har konsumprisindeksen økt med 2.3 %, mens SSB indeks for "boligblokk" i samme tidsrom har øket med 6.8 %. I 2012 øket byggkostnadsindeksen i følge OBOS med 5.1 %.

Styret foreslår derfor en økning av husleien på 5 % for å sikre kostnadstilpasset drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Husleien i Frognerkompleks økes med 5 % fra 1 juli 2013

*) Eierseksjonsloven kaller husleie for " akontoinnbetaling til dekning av sameiers andel av felleskostnadene". I dette dokument og i andre sammenhenger kalles dette for forståelsens skyld for "husleie".

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 13**Godtgjørelser for styreperioden 2012-13**

Godtgjørelsene til styrets medlemmer og andre sameiere blir fastsatt av årsmøtet i etterkant av styreåret, avhengig av type styredeltakelse (leder, medlem, varamedlem, hjelper, bistand osv). Praksis tidligere var at forrige års vedtak, dannet norm for styrets forslag til årsmøtet året etter. Denne ordningen ga uheldigvis "normgodtgjørelser" til styremedlemmer som bidro svært lite til styrearbeidet, og denne praksis ble debattert innen styret over flere styreperioder. I senere år har utbetalingen til den enkelte blitt avkortet i de tilfeller der styremedlemmet har trukket seg før tiden, eller avhendet seksjonen i løpet av styreåret. De gjenværende styre-/varamedlemmer har da får godtgjørelsene justert tilsvarende som kompensasjon for ekstrabelastningen.

I 2009 ble styret enig om å sette styremedlemmenes deltakelse i møtevirksomheten som norm for godtgjørelsen og vedta fordelingen på enkeltmedlemmer og andre, med utgangspunkt i deltakelsen på styremøter. Dette systemet ble brukt både i styreåret 2004-05 og de tre siste styreperiodene. Sameiermøtet tar da bare stilling til en samlet godtgjørelse til styret. Styret vedtar den interne fordelingen.

Forslaget til vedtak tar utgangspunkt i ovenstående. Varamedlemmer deltar i styrearbeidet fullt ut på linje med andre styremedlemmer og oppnår godtgjørelse etter samme prinsipp.

Den samlede styregodtgjørelse er uendret fra forrige år. Revisors honorar har øket.

Som vanlig foreslår styret påskjønnelse til "hobbygartner" Harald Røvik for hans bidrag til trivselen i sameiet.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelser for 2012-13 fastsettes som følger:

Styreleder, styre- og varamedlemmer, til sammen	kr 126 000
Gartner H Røvik	kr 2 400
Revisor, etter regning	kr 7 134

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 13

VALG

STYRET

Styreleder William Sæter	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Ann-Christin Harr	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Cathrine Fosse	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Annika Ekås	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Anders Skavhaug	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Christian Haneborg	: Har trukket seg
Varamedlem Elise B Odden	: Trekker seg
Varamedlem	: Ikke besatt

Sameiet trenger således *minst* tre kandidater til de ledige plassene.

For øyeblikket har det nåværende styret ingen kandidater for disse stillingene, men vil prøve å stille kandidater til presentasjon på årsmøtet eller rekruttere fra møte-deltakerne.

Styret oppfordrer sameiere å melde seg! Kontakt styreleder på tlf 22 44 96 09.

Varamedlemmer deltar i utgangspunktet på lik linje med styremedlemmer i styrearbeidet og oppnår godtgjørelse etter samme regler.

REVISOR

Revisjonsfirmaet BDO AS i Vika Atrium i Oslo, fortsetter som revisor i Frogner-kompleks eierseksjoner.

Del 1

Registeringsblankett for deltakelse i det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i Frognerkompleks eierseksjoner 2013

(Alle sameiere som stiller på møtet - enten selv eller ved fullmektig - fyller ut denne blanketten og leverer den til protokollfører. En blankett pr seksjon - selv om flere eier seksjonen sammen)

Sameier(e)s navn med STORE bokstaver:

Frognervn 30, oppgang ____ /Fr Stangs gt nr _____, (evt seksjonsnr _____)

=====

Del 2

Fullmakt

(Hvis du ikke kan møte selv, og vil gi noen fullmakt, fyller du også ut nedre del av denne blanketten som du gir din fullmektig, sammen med blanketten over.

Til årsmøtet i Frognerkompleks eierseksjoner 2013

Fullmakt

Jeg gir _____ fullmakt til å forhandle og
(Store bokstaver)

stemme på mine vegne under det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i dag.

Oslo, 3 apr 12

Vennlig hilsen,

(Sameierens underskrift)

