



Oslo, 16 mar 2014

Til sameierne i Frognerkompleks eierseksjoner

Velkommen til ordinært sameiermøte (årsmøte) 2014

Som varslet i INFO for februar og mars holdes ordinært sameiermøte (vanligvis kalt "årsmøte") i Frognerkompleks eierseksjoner **torsdag 3 apr 14**. Møtet holdes i **Frogner kino**, Frognerveien 30B og starter **kl 1900**. Møtet 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* og at fullmektiger i tillegg må medbringe *skriftlig, datert fullmakt* (se vedtektenes § 20). En registrerings- og fullmaktsblankett er vedlagt denne innkalling (**vedlegg G**). Epostfullmakter (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**

6. *Regnskap og revisjonsberetning for 2013 og budsjett for 2014*

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2013 i vedlegg B1 fastsettes som sameiets regnskap for regnskapsåret og revisjonsberetningen i vedlegg B2 tas til etterretning.

Budsjett for 2014 i vedlegg B1 (siste kolonne) vedtas.

7. *Forslag*

- a. Forslag til opptak av banklån for rehabilitering av skorsteinsløp
Forslag til vedtak: Se **vedlegg C1**
- b. Forslag fra Hammershaug om begrenset funksjonstid for styreleder
Forslag til vedtak: Se **vedlegg C2** med **undervedlegg C2u**.

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

Forslag til vedtak: Se **vedlegg D**

8. *Godtgjørelser 2012-13*

Forslag til vedtak: Se **vedlegg E**

9. *Valg*

Styrets forslag: Se **vedlegg F**

10. *Opplesing og underskrift av protokoll*

Vel møtt på årsmøtet!



William Sæter
Styreleder

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

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 31.12.13: 4,8%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009

-6 210 000

Nedbetalt tidligere

1 751 431

Nedbetalt i år

582 498

-3 876 071

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,8%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

579 401

Nedbetalt i år

188 341

-1 232 258

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 108 329

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-188

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

-188

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-1 338

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-1 338

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 125
Skadedyrarbeid	-7 800
Driftsmateriell	-49
Lyspærer og sikringer	-1 598
Vaktmestertjenester	-114 944
Renhold ved firmaer	-110 561
Andre fremmede tjenester	-5 550
Kontor- og datarekvisita	-939
Trykksaker	-5 101
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 000
Andre kontorkostnader	-4 932
Porto	-6 014
Bank- og kortgebyr	-740
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-262 353

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	21 957
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 353
Andre renteinntekter	47
SUM FINANSINNTEKTER	24 382

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS-banken/OBOS	-198 589
Renter lån OBOS-banken/OBOS	-63 216
Gebyr lån OBOS-banken/OBOS	-1 200
SUM FINANSKOSTNADER	-263 005

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	525 796
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	525 796

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn	-10 700
Påløpne feriepenger	-1 338
Arbeidsgiveravgift	-18 912
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 950

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 122 094.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 489.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 813
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 803
SUM KONSULENTHONORAR	-14 615

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-222 165
Drift/vedlikehold VVS	-8 655
Drift/vedlikehold elektro	-54 253
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-921
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-305 889

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 888
Feieavgift	-13 769
Renovasjonsavgift	-214 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-441 406

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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**

Balkongprosjektoverskudd	50 309
Tilbakebetaling fra Kemneren vedr. formeget innbetalt 2011.	2 849
Salg av nøkler	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	56 658

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 166	28 148
Kortsiktige fordringer	13	525 796	401 234
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		191 908	242 202
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		1 085 190	713 232
SUM OMLØPSMIDLER		1 806 060	1 384 816
SUM EIENDELER		1 806 060	1 384 816
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 177 174	-5 139 135
SUM EGENKAPITAL		-4 177 174	-5 139 135
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 108 329	5 879 168
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 108 329	5 879 168
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 454	170 990
Leverandørgjeld		757 581	420 635
Skyldig til offentlige myndigheter	16	188	2 849
Påløpne renter		1 344	0
Annen kortsiktig gjeld	17	1 338	50 309
SUM KORTSIKTIG GJELD		874 905	644 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 806 060	1 384 816
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

OSLO, 16 mars 2014,



WILLIAM SÆTER



ANNIKA EKÅS



CATHRINE FOSSE



ANN-CHRISTIN HARR



ANDERS SKAVHAUG



PETTER SOLBERG

RESULTATREGNSKAP OG BUDSJETT

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 127 452	3 127 452	3 127 452	3 283 338
Andre inntekter	3	56 658	11 701	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 184 110	3 139 153	3 127 452	3 283 338
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 950	-18 815	-20 500	-32 430
Styrehonorar	5	-122 094	-133 440	-126 000	-126 000
Revisjonshonorar	6	-10 489	-7 134	-7 200	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 235	-78 415	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-14 615	-14 525	-29 600	-423 548
Drift og vedlikehold	8	-305 889	-76 296	-777 000	-3 159 996
Forsikringer		-401 234	-388 609	-356 000	-525 796
Kommunale avgifter	9	-441 406	-414 628	-424 700	-472 000
Energi/fyring		-189 339	-141 904	-240 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-123 923	-109 146	-112 500	-150 000
Andre driftskostnader	10	-262 353	-200 094	-278 956	-274 804
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 983 527	-1 583 006	-2 452 456	-5 456 574
DRIFTSRESULTAT		1 200 583	1 556 147	674 996	-2 251 236
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 382	19 699	0	0
Finanskostnader	12	-263 005	-297 950	-258 000	-302 484
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 623	-278 251	-258 000	-302 484
ÅRSRESULTAT		961 960	1 277 896	416 996	-2 475 833
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		961 960	1 277 896		

Husbråk

Styret får fra tid til annen henvendelse om bråk i seksjoner i forbindelse med festing og av andre grunner. Styret råder plagede naboer "der og da" til å henvende seg til den aktuelle beboer/barbetjening, 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 i egen seksjon og heller ikke glemme at beboere i *nabooppgangene* også kan bli forstyrret.

Bruk av gårdsrommene

Styret har igjen måttet innskjerpe at næringsseksjonenes *kunder* ikke er forutsatt å bruke gårdsrommene. En av leietakerne i en næringsseksjon tillot stadig kunder å oppholde seg i (det store) gårdsrommet, særlig for å røyke, til tross for at dette ble tatt opp med leietakeren flere ganger. Problemet ble tatt opp med seksjonseier. Denne leietakeren har nå flyttet og en ny har overtatt. Årsmøtet i 2013 vedtok at tobakksrøyking ikke lenger var tillatt i gårdsrommene og etter en stund gikk dette seg til. Og etter at den omtalte leietaker flyttet, var dette ikke lenger noe problem.

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! Det kjøres mer konsentrerte kampanjer ved endringer av regler i sameiet, i lovverket eller i Oslo by. Styret oppfordrer sameierne å lese INFO, da (uventet) mange henvendelser til styret dreier seg om saker som det *allerede* er skrevet om! INFO er også svært populært hos eiendomsmeglere som har oppdrag i Frognerkompleks.

Spesielle pålegg gitt i INFO har status som husordensregler (jfr husordensreglenes pkt 11). Redaksjonen består av styreleder og ett styremedlem.

I tillegg til INFO - som også sendes til "uteboende" sameiere og vaktmester - har styret gjennom oppslag, brev 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, 16 mar 14


William Sæter
Styreleder


Annika Ekås
Styremedlem


Ann-Christin Harr
Styremedlem


Anders Skavhaug
Styremedlem


Cathrine Fosse
Styremedlem


Petter Solberg
Styremedlem

støy (også på kveldstid) fra kinoen, raste inn til styret etter etableringen av lydsettingsbedriften Storyline Studios (tidl Chimney Pot) i Frogner kino fra 2006.

Etter en 6-år lang juridisk feide mellom kommunen og Søylen eiendom, fastslo Oslo kommune at den daværende drift av lydsettingskino var *ulovlig*. Dette vedtaket ble stadfestet av fylkesmennene i både Oslo og Buskerud, og Søylen eiendom ilagt foretaksbot. Styret ga et innspill til Plan- og bygningsetaten (og Byantikvaren) som i korthet gikk ut på at sameiet ikke har i mot kino- og bardrift i lokalene, *dersom det blir gjennomført tilfredsstillende støyreduserende tiltak*. Styret hevdet videre at dersom driften i kinoen ble endret til *lydsettingsbedrift*, falt forutsetningen for kafé-/bardrift bort.

Klagene på høy musikk og fyllebråk i og utenfor Café V øket i begynnelsen av styreperioden, og styret gjorde en rekke henvendelser til Søylen eiendom om dette. Men i fjor var det slutt: Storyline sa opp sin kontrakt med Søylen, og leietaker i Café V flyttet samtidig ut.

Ny leietaker er "Musikkteatret" som leier både kinolokalet og baren. Det har igjen vært klager fra beboere på høy musikk og støy, men leietaker viser positiv holdning til å unngå helseskadelig støy, og styret følger med på utviklingen.

Innbruddsfare

Etter lengre tid med generell økning i vinningskriminalitet i hovedstaden, med en meget lav oppklaringsprosent for boliginnbrudd, er situasjonen nå langt bedre. 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 allerede i 2011. I styreperioden har det vært et kjellerinnbrudd.

Det er ofte uklart hvordan innbryteren(-ne) kommer seg inn i sameiet, i ett tilfelle var det åpenbart brukt nøkkel - noe som kom for dagen, etter at gjerningsmannen ble overrumplet og flyktet fra en plastbærepose full av nøkler!

Styret ser på denne bakgrunn 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, heldigvis ble inntrengeren 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 et delprosjekt som - innen rammen av vedlikeholdsbudsjettet - innebærer diverse tiltak mot inntrengning i gården fra gatesiden.

Låsesmeder og dørsnekkere har i flere omganger inspisert inngangsdørene på gatesiden, samt kjøreporten mot Fr Stangs gt. En uventet konklusjon fra fagfolkene er at våre (for øvrig svært pene) gatedører fra 1925 er av en slik utførelse og materialkvalitet som dessverre ikke lenger er vanlig i bransjen. Imidlertid er *hengsler*, *topp-* og *bunnskåter* gjennomgående slitte og delvis ødelagte. Det samme gjelder kjøreporten mot Fr Stangs gt.

Styret tok først kontakt med to firma for istandsetting av inngangsdørene, men ett av de to motatte tilbud virket ikke seriøst. OPAK AS ble kontaktet og OPAKs konsulent skaffet ytterligere to tilbud som har vært under harmonisering (for å gjøre dem likeverdige) og evaluering. Ett firma er valgt ut for kontraktinngåelse, og rehabiliteringen vil forhåpentlig avsluttes til sommeren.

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 side av bygningen (f.eks. fra gate- til 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 ...

Luftkanalene fra kjøkken og bad er felles for hver etasje i oppgangene, og tilkobling av elektriske avtrekksvifter, har skapt uønskede virkninger for naboer som får avtrekksluften inn i sin leilighet. Det er derfor ikke tilrådelig å montere 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, materiallagring i oppganger og gårdsrom, osv. Styret har måttet gripe inn i flere tilfeller, da innleide håndverkere ikke var skikkelig "briefet" av den aktuelle seksjonseier, og naboene klaget. Problemet er noen ganger at sameieren drar på "ferie" i oppussingsperioden og ikke flytter inn i seksjonen før alt er klart, slik at oppfølging av håndverkerne eller disses prosjektleder svikter. *Ansvar*et for oppussingen ligger like fullt hos seksjonseieren. Det skjer òg at den aktuelle seksjonseier selv - i rollen som hobby snekker - ikke tar tilstrekkelig hensyn. Og alle hobbyoppussere bruker laaaaang tid.

Styret har laget en skriftlig veiledning om problemer som er observert under badoppussinger. Denne sendes til alle som søker om å få pusse opp bad, eller også til nye sameiere som nettopp har flyttet inn og som typisk ønsker å pusse opp.

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 dørene blir lik de gamle i form, inndeling av vindusflater, sprossebredde og farge.

Dessverre viser det seg nå at kvaliteten på de over 30-år gamle balkongdørene og vinduene er slik at perioden for utskifting har kommet. Det viser seg f.eks. ved at de trelags-glassene som er brukt, begynner å "punktere" (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 søke styret ved utskifting av vinduer/balkongdør – dette gjelder både på gate- og gårdside.

Trappetrekk avvikles

Styret har - med litt tungt hjerte - besluttet å avvikle trappetrekk. Status i Frognerkompleks er at trappetrekket knapt virker i en oppgang. Reklamasjonsperioden gikk ut i 2004, og hovedproblemet, er at leverandørfirmaet ikke lenger eksisterer. I tillegg er trappetrekket et typisk engangsprosjekt (prototyp) og ikke masseprodusert, slik at det ikke fins noe lager for (eller en fast leverandør av) reservedeler. Kommunen - som i sin tid finansierte 80 % av installasjonen - kan ikke hjelpe.

Styret innstilte seg etter hvert på at disse anleggene måtte avskrives, selv om de har vært til 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) støy og sporadisk

Takprosjektet og skorsteinsrehabiliteringen. Istappdannelser. Konsulentbistand

Takprosjektet som omfattet omtekkning 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 og eliminering (hvis mulig) av istappdannelsen ved arkene (se under). Sameiet holdt i sin tid tilbake kr 20 000 av sluttinnbetalingen, og etter kraftig påtrykk - med bistand fra OPAK - erklærte A Hansens Blikkenslagerverksted As i januar at de vil sette i gang, når våren kommer.

Varmekabelanlegget for takrenner og -nedløp bidrar uten tvil til å redusere istappdannelsen fra takene *vesentlig*, og sparer således sameiet for de største utleggene til manuell istappfjerning. Det er imidlertid svakheter på hver side av "arkene" (*en "ark" er det som er avbildet 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 én manuell istappfjerning på frognerveisiden på sen-vinteren!

Styret prioriterer dette og A Hansens As og OPAK AS ser på løsningsalternativer.

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

Rørøpplaget 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 følges ytterligere opp, da en av disse fremdeles ikke har fått gjort det som trengs.

Grunnvannspumpen i kjeller C er blitt skiftet ut.

Alle næringsdrivende og beboere er blitt minnet om at fett og 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 svært få beboere, og styret har besluttet å avvikle dem over tid. Bare strømgeregningen alene, er høyere enn inntektene. 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*. En sameier har i perioden vært uvillig til å gjøre dette og har først ignorert, deretter unngått å svare utfyllende på styrets henvendelser - styret følger opp denne saken.

Hensikten med denne rapporteringsplikten 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 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 må seksjonseieren selv som stå *privatretslig ansvarlig* for arbeidet som blir gjort - dvs vedkommende må selv sikre kvaliteten gjennom kontrakter og skriftlige

at flere peiser og brannvegger (av mur) var dekket av brennbart materiale, eller strekkholdig (armert) tapet/fiber. Dette er ulovlig. Sameierne har i INFO blitt minnet om å følge opp påleggene som ble gitt av OBRE.

Som allerede nevnt, ble sameiet også pålagt å fastslå tilstand på de skorsteiner som har tilknyttede "ildsteder" (peis, vedovn). Det er sameiers ansvar å få evt avvik i seksjonen rettet, men det er ikke helt klart hvor ansvaret for *oppfølging av påleggene* for de enkelte seksjoner skal ligge. Styret mener dette ligger hos OBRE, og styret har kontaktet vår juridiske rådgiver, da OBRE mener sameiet selv skal forestå dette.

Tilstandsrapport for gården og oppfølging

Tilstandsrapporten om gården fra OBOS Prosjekt AS (OPAS) i 2006 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.

Mangler som står for tur til utbedring, er pålegget om rehabilitering av skorsteiner *under tak* (se over), og senere, utskifting av gårdens interne ledningsnett for vann. Styret har også igangsatt et skallsikringsprosjekt som i første trinn har til mål å høyne innbruddssikkerheten på bakkeplan. Dette omfatter først dører og låssystemer, og er ganske omfattende og økonomisk krevende. *Første fase* er inngangsdørene og kjøreporten mot gaten. Her har OPAK AS hjulpet med sammenlikning av tilbud og valg av entreprenør. Dette prosjektet er i gang og ventes avsluttet til sommeren.

Styret har også satt i gang et prosjekt for å pusse opp trapperommene (oppgangene). Her er entreprenør allerede valgt, og OPAK bistår også her med hjelp for kontraktinngåelse og oppfølging under arbeidene.

Alt dette koster penger, krever planlegging, organisasjon og oppfølging fra både styret og fagfolk. Styret benytter OPAS-rapporten ved prioritering og planlegging av vedlikeholdet. Tak/skorsteins- og fasadeprosjektet var to 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 *elkraft* og *olje*, og i senere år har sameiet i hovedsak brukt elektrisk kraft, fordi dette har falt billigere, og fordi sameiermøtet har vedtatt at billigste fyringsform skal brukes. Oslo kommune har nå vedtatt at oljefyring i Oslo skal *avvikles* helt (av miljø- og forurensingshensyn) innen 2020, og styret har derfor allerede satt i gang å bruke opp den oljen som er igjen på tanken (som deretter muligens 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 i dagens situasjon at inntjeningen (nedbetalingen) av investeringen må gå over mange år (8-15), før innføringen av ny energi 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 oppholdsrom. I Frognerkompleks varmes bare opp forbruksvann.

I 2011 iverksatte Oslo kommune nye krav til **sortering av alt avfall**, 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 tre separate beholdere (i det store gårdsrommet) for avfall til brenning fra *næringsseksjoner*. De tre sistnevnte beholdere har fra 2012 en egen henteordning som dekkes som fellesutgift.

Spesialavfall og *glass/metall* fra både beboere og næringsdrivende kan etter regelverket *ikke* legges i noen av de nevnte kassene, slik at styret gjennom INFO har henvist til den mobile gjenbruksstasjonen på Vestkanttorget og glass-/metallkontaineren ved Bjørknes skole.

I sum er sorteringskravet et sterkt utvidet system i forhold til hva som var tidligere. Opplegget krever innsats og oppfølging fra beboere og næringsdrivende. Vi har ikke fått klager fra renovasjonsetaten om dårlig sortering, og INFO har jevnlig artikler om krav til avfallssorteringen.

I forrige styreperiode ble det oppdaget **rotter** i fyrrommet under oppgang C. Rottene 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 stadig blir spist av kassene i gårdsrom A, og styret har varslet sameiet i nabogården (Balders gt 5) om dette ved flere anledninger, da vi liker å tro at det er der rottene kommer fra....

Styret har utplassert registreringsbrikker for deteksjon av **radon-gass** i kjelleren. Det er et krav fra årsskiftet 2013/14 at ved utleie av bolig, hvor eier ikke bor selv, skal radonnivået dokumenteres. Dette er den enkelte sameiers ansvar, og styret håper at målingen som nå gjøres i kjeller, kan bli et godt utgangspunkt for evt videre målinger og tiltak.

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 lufte, mot trappegang. Hele 11 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, igjen utløst av en håndverker som lik vedkommende året før, 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 vinter.

Vi ble samtidig med den årlige kontrollen i 2013 minnet på at varslingssentralen (modell BS 60) er foreldet og må skiftes ut innen utgangen av 2014. Styret hadde allerede - 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 over tid. Disse vil derfor allikevel måtte skiftes ut i årene som kommer og en samlet utskifting nå vil bli regningssvarende. Det ble innhentet tilbud fra to alarmleverandører, og styret valgte Autronica til moderniseringen.

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.

Branntilsynet i april 2013

Under branntilsynet ved Oslo brann- og redningsetat (OBRE) i fjor vår, påpekte tjenestemennene

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (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. Oslo brann- og redningsetat etterlyste brannforebyggende bestemmelser i forbindelse med sin inspeksjon våren 2013. Dette arbeidet har tatt lang tid, men den arbeidsgruppen styret hadde satt ned, har for en tid tilbake levert første utkast til HMS-instruks for sameiet. Dette arbeidet vil bli akselerert, med sikte på ferdigstilling i løpet av året.

Vaktmester- og gartnerordning

Som tidligere nevnt er vaktmesteren vår Lars A Grimsgård og er til daglig brannmann. Vaktmesterkontrakten omfatter 2 x 2 timer pr uke og koster nå ca kr 9 900 pr mnd. Tilleggsytelser faktureres separat med materiell- og timepris. Formidling av oppdrag til entreprenører (tredjepart) gir et mindre påslag på sameiets faktura, men også mulighet for rabatter via OBOS eiendomsdrift (OED) - noe som er vanlig praksis. Etter styrets mening utfører Lars en meget tilfredsstillende jobb, med skriftlige (SMS/epost-)rapporter, når det er behov for oppfølging fra styrets side. Han ordner selv med vikar, når han av tjenstlige grunner er på kurs og lignende.

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

Gårdsrom og beplantning

Gårdsrom A (det lille gårdsrommet) - og det innerste av to gårdsrom 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 til Baldersgt 5!).

I vår del av dette kombinerte gårdsrommet, har det så vært gjentatte 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 skissert en plan for oppgradering av vår del av gårdsrommet, og dette arbeidet planlegges nå gjennomført i løpet av 2014 under oppsyn av et tidligere styremedlem.

Trapperenhold og avfallssortering. Rotter. Radonmåling

Papillon Services AS (Nihad Smailagic) har hatt **trapperenholdet** siden 2004, til ca kr 9 300 pr mnd. Firmaet har også tatt ekstraoppdrag i fellesområder. Det er styrets oppfatning at denne ordningen fungerer helt tilfredsstillende.

Trappene rengjøres *hver uke* i månedene september-april og *annenhver uke* i mai-august.

TV-kabelen kan også føre Get bredbånd(internett) og -telefoni som i dag *ikke* omfattes av avtalen. Disse tjenestene kan den enkelte sameier i tillegg abonnere på (se under). Styret vil vurdere om ikke den kollektive Get digitalTV-avtalen bør utvides til også å omfatte bredbånd. Styret vet at en del sameiere allerede har Get bredbånd til individuell pris, men samtidig at en mindre del sameiere *ikke* bruker internett. Et aktuelt Get-bredbåndprodukt (såkalt 10/5) har en pris på kr 359 ved individuell avtale, mens den kollektive avtalen er 200 kr billigere. Det er all grunn til å anta at et kollektivt abonnement øker seksjonens verdi.

Gets system er basert på koaksialkabel (TV-kabel med kobber). Nybygde datanett legges nå som fibernett, som gir svært stor kapasitet, mens Get bruker en annen teknologi (Euro DOCSIS) som gir gode resultater.

Get har tilsynelatende en viss konkurranse, og dette bør gi sameiet stabile priser og forhåpentlig nye tekniske løsninger. Og selv om det er konkurrenter på Frogner, trenger disse ofte helt ny infrastruktur i bygget (dvs annen type kabelnett). TV-tilbudet kan også være dårligere. Styret vil følge denne utviklingen, med tanke på fremtidige oppgraderinger.

Salg og utleie av seksjoner

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

Boligprisene i sameiet flatet ut i styreperioden: To seksjoner mot Frognerveien viste seg å være vanskelig å selge. Den ene er ikke solgt, mens den andre gikk under takst.

Det er 10 næringsseksjoner og omkring 10 boligseksjoner på *fremleie* - nesten 1/3-del av seksjonene. Noen av disse boligseksjonene er leid/bebodd av slektninger. Hvorvidt dette skal telle som fremleie kan diskuteres. 4-5 boligseksjoner står tidvis tomme. 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, men lagt til side under tak- og fasadeprosjektene og er nå tatt opp igjen.

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 forverring de siste 3-4 år, er antallet inkassovarsler redusert 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 har blitt sendt ut en del inkassovarsler i styreperioden, og mesteparten av pengene kommer normalt inn på dette stadiet. Som tidligere nevnt er det noen *svært få* sameiere som ligger "rutinemessig" etter med innbetalingen!

Går husleierestansesaker til inkasso, kan inkasso-omkostningene for f.eks en boligseksjon fort stige til omtrent samme størrelse som selve husleierestansen og kommer i tillegg til dette beløpet. Styret har i denne perioden måttet gi to seksjonseiere varsel om at tvangssalg pga manglende innbetaling ville bli satt i gang: Restansen ble deretter betalt!

Kostnadsutvikling

Renter

Innskuddsrente i OBOS-banken pr. 1 jan 14 er:

- Driftskonto 0.35 % 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* (ca 43 % av total strømpris), *nettleie* (ca 28 %) og *statlige avgifter* (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 været - 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). Da sameiet planlegger å avvikle oljefyringen i 2014, er Statoil-avtalen ikke lenger aktuell.

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 5,5 %. Slik indeksøkning påvirker også boligforsikringspremier. Ut over dette, gjør forsikringsselskapene individuell prisjustering ut fra sameiets *skadefrekvens* og *skadeforebyggende* tiltak. Sameiets forsikringspremie er (med denne logikken) således dramatisk økt med kr 124 562 fra jan 2014.

Oppfølging av forsikringssaker, sammenlikning av tilbud osv gjøres av *Forsikringsavdelingen i OBOS*. Avdelingen har alt fått i oppdrag av styret å innhente nye tilbud på forsikring

Kommunale avgifter

Renovasjonsavgiften øker nå med 8 % - for første gang etter det dramatiske hoppet på hele 38 % i 2011. Vann- og avløpsavgiften øker også, med 6 %. Feieravgiften er uendret.

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 ("indeksøkning") på boligrelaterte varer og tjenester og *uforandret* husleie gjør at sameiets evne til vedlikehold hvert år svekkes i tilsvarende grad. I årene siden siste indeksjustering av husleien (2011) økte prisnivået 9.0 % på byggrelaterte tjenester. Således indikerer dette nivået for en indeksjustering.

Styret foreslår at husleien "indeksreguleres" med 5 % fra juli 2014.

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 har vært leverandør av felles *analogt fremførte* kabel-TV tjenester til sameiet i en årrekke. Etter hvert ble det analoge TV-tilbudet redusert, mens fler og fler sameiere abonnerte på digital-TV med høy oppløsnings (HD) kanaler, betalt av dem selv.

Styret vedtok i perioden å oppgradere TV-tilbudet med en kollektiv avtale for digital-TV med medfølgende tre års binding til Get. Denne omleggingen var på plass før jul i 2013 og sikrer et mye mer omfattende kanaltilbud til en gunstig pris.

OBOS Eiendomsdrift AS (OED) - 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 2013) og styreperioden (mar 2013 - apr 14).

Årsregnskapet for 2013 og den økonomiske situasjonen. Lån, nedbetaling og husleie.

Årsresultatet på kr 961 960 fremkommer i *resultatregnskapet* og er overført til egenkapital i *balansen* (som reduksjon av udekket tap). *Langsiktig gjeld* (prosjektlånene) fremkommer i *balansen* med kr 5 108 329.

Inntektene var totalt kr 3 184 110 og driftskostnadene kr 1 983 527.

Revisors honorar for regnskapsåret 2013 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret på kr 10 498 er egen post i resultatregnskapet.

Betingelsene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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 (nå i OBOS-banken) nedbetales med ca kr 56 000 pr mnd.

Nedbetalingen av balkongene ble ikke avsluttet i tide, slik at dette regnskapet på slutten ble stående med et overskudd på kr 50 309. Å rekonstruere de enkelte innbetalinger her, med tanke på tilbakebetaling, anser styret og OEF som så arbeidskrevende, at beløpet - særlig sett mot hva den enkelte sameier kan vente å få tilbake - ikke rettferdiggjør en slik innsats. Styret foreslår i stedet beløpet ført til inntekt i fjorårets regnskap (se note 2 i regnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet 2013/14 som påvirker regnskapet for 2013 i vesentlig grad.

Uforutsette mangler og problemer i tak- og fasadeprosjektene gjorde at sluttregningen i 2010 lå rundt kr 850 000 høyere enn låneopptaket, og dette ga svak kjøpe- og betalingsevne (likviditet) i perioden 2011-12. Styret reduserte av denne grunn en del vedlikeholdsaktivitet, slik at sameiet nå har bygget opp et visst overskudd - på bekostning av etterslep på en del vedlikehold som var sterkt ønsket, men ikke kritisk. Dette etter hvert nødvendige vedlikeholdet (f eks utbedring av inngangsdører på gatenivå og oppussing av oppganger) er nå kommet langt i planleggingen og beregnes gjennomført i 2014.

Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE) påla imidlertid sameiet i 2013 å få inspisert skorsteinsløpene i *hele sin lengde*. Styret engasjerte OPAK AS for denne oppgaven, og OPAKs rapport fra desember 2013 konkluderer med at sameiet - som har 34 skorsteiner - må utbedre 20 av disse. Et prosjekt som er beregnet å koste 1.5 - 2.0 mill kr.

Denne helt nødvendige rehabiliteringen foreslår styret å dekke med låneopptak og ber i år sameiermøtet om fullmakt til å oppta et lån i OBOS-banken på opp til 2.0 mill kr. Styret vil i denne forbindelse bl a foreslå at nedbetalingstiden for (de nåværende) lånene forlenges, slik at husleien for den enkelte ikke stiger på grunn av dette.

En slik metode har ikke bare fordeler, men også ulemper. I nedbetalingstiden løper rentene, og banken tar dermed penger som kunne vært anvendt på andre måter!

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

Den raske korrespondanseformen gjør det - som nevnt over - mulig for styret også å fatte vedtak *utenom* styremøtene, men som samlet styre. I tillegg gir det skriftlig dokumentasjon på saksgangen - en stor fordel.

På den annen side er behovet for *systematisk* dokumentbehandling og -lagring, drastisk økende. Skanning av papirdokumenter ble innført fra 2006. En stadig større del av annen korrespondanse enn epost, f eks vanlige brev og fakturaer mottas elektronisk i PDF-form fra avsender. Disse er i utgangspunktet klare for elektronisk lagring, og dette gir mulighet for et delvis parallelt elektronisk arkiv. Derimot bør papirdokumenter skannes og dermed øker den manuelle arbeidsbelastningen i stor grad, slik at *noe* skriftlig materiale (f eks mye epost) ikke kan rutineskannes for arkivering.

Arkivregistrering av innkommende elektroniske dokumenter er opphørt, ikke bare fordi dette i utgangspunktet er tidkrevende, men også for at disse kan ikke merkes (i skriftbildet) på noen enkel og fornuftig måte. Sammenhengende epostutvekslinger (en såkalt tråd) kan imidlertid lagres som PDF-filer. Det elektroniske arkivet omfattet før årsskiftet 2013/14, 8 671 filer i 1408 (elektroniske) saksmapper, med et samlet diskvolum på 16.1 GB. Det manuelle arkivet omfatter i tillegg tusenvis av dokumenter (med ca 3 hyllemeter bare siden 1988).

Elektronisk og manuelt styrearkiv således 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 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 (kun på dokumentets tittel), kan man pr i dag bare søke effektivt i elektroniske originaler og epost.

I sum gir elektronisk arkiv store fordeler i arkivbehandling og særlig i effektiv gjenfinning av dokumenter, men krever en stor innsats i oppbygging og lagring (registrering).

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*.

Faste støttetjenester

Sameiets nåværende forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning AS (OEF). OEFs kontakt i styreperioden har vært forvaltningskonsulent 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.

Vår faste juridiske rådgiver, advokat Boddvar Kaale i "Advokatene i OBOS", rykket i november opp som konserndirektør i OBOS. Adv Terje Sjøvold - fra samme advokatkontor - overtok og 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. Etter noen år hvor noen få sameiere hadde større restanser og fikk både inkasso- og (i alvorlige tilfeller) tvangssalgvarsler, har dette flatet sterkt ut. I styreperioden var det allikevel to seksjoner som betalte først etter varsel om tvangssalg. Det viser seg stort sett å være *gjengangere* som konsekvent henger etter med "åkontoinnbetaling til fellesutgifter" (populært kalt "husleie").

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**Styret****STYRETS BERETNING FOR PERIODEN 2013-14*****Generelt om sameiet***

Frognerkompleks eierseksjoner er et sameie på Frogner i Oslo kommune. Det omfatter 65 eierseksjoner, av disse er det 11 næringsseksjoner fordelt på 7 næringsdrivende, resten er boligseksjoner. Frogner kino og iHUS eiendomsmegling utgjør to seksjoner *hver*, og forretningen Bond Street Essentials, tre.

Sameiet har ingen ansatte, men leier forretningsfører-, vaktmester- og renholds- og konsulenttjenester. Det er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 971488034. Sameiet 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 fullverdiforsikret i OBOS Skadeforsikring As med avtalenummer 2011 11484 11.

Sameiet forurensar 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 2013-14 har styret vært sammensatt slik:

Styreleder William Sæter
Styremedlem Ann-Christin Harr
Styremedlem Cathrine Fosse
Styremedlem Annika Ekås
Styremedlem Anders Skavhaug
Styremedlem Petter Solberg
Varamedlem Anders Holen Rom
Varamedlem Junina van der Hagen Nørgaard

Styre- og varamedlemmer har juridisk forskjellig status, men i praksis helt lik arbeidsbelastning og godtgjøringsmåte. Styret har i perioden vært fulltallig, for første gang på noen år.

Kjønnsfordelingen i styret er den best oppnåelige, på bakgrunn av de til dels store problemer det alltid er overhodet å skaffe kandidater blant 65 sameiere. For tiden er det kjønnslikevekt, mens det til andre tider har vært overvekt enten av menn, eller kvinner.

Jakten på økonomisk effektive løsninger for drift og vedlikehold av sameiet, opptar en hel del av styrets tid. Et 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, normalt er fullt opptatt med annet yrkesarbeid. Til krevende prosjekter brukes konsulenter fra anerkjente firma.

Styret har holdt 8 ordinære styremøter i perioden. I tillegg arbeids- og prosjektgruppemøter, som øket en del i perioden. Et stadig økende antall saker har i tillegg blitt diskutert og avgjort over epost. Saksmengden har i styreperioden vært over normal, men heldigvis har styret vært fullt bemannet. Forskjellige vedlikeholdsprosjekter krever tid og innsats.

Epost har helt overtatt den skriftlige korrespondansen, det er sjelden snakk om brev sent i posten.

Til sameiermøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER, som viser et overskudd på kr 961 960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 2013, 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 om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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, 19. mars 2014

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Rehabilitering av skorsteinsløp under tak

Bakgrunn

Oslo brann- og redningsetat (OBRE), brannforebyggende avdeling, holdt tilsyn i Frognerkompleks - samtidig med feiing av fyrskorsteiner - i apr 2013.

OBRE kommenterer i sin rapport etter tilsynet, tre "avvik" og gir en "anmerkning".

- **Avvik 1:** Eier har ikke sørget for at skorstein og øvrig del fyringsanlegg (dvs skorstein, røykrør og ildsted) er intakt og virker som forutsatt.
- **Avvik 2:** Teglskorsteiner er tildekket med brennbart materiale, kledd med strekkholdig tapet (dvs armert glassfiber, eller av strie), eller er ikke tilgjengelig for ettersyn.
- **Avvik 3:** Manglende rutiner for sjekk og vedlikehold av røykvarslere og sløkkeutstyr
- **Anmerkning 1:** Sameiet jobber ikke systematisk med internkontroll av brannsikkerhet (HMS)

Styret er i dialog med OBRE når det gjelder avvikene 2 og 3 og anmerkning 1. Det første avviket (nr 2) er bl a et spørsmål hvem som er *eier* av seksjon, og det siste, samt anmerkningen, er en del av HMS-arbeidet som styret allerede har i arbeid.

Når det gjelder avvik 1, kontaktet styret OPAK AS for å få en *uavhengig* vurdering av skorsteinsløpene i sameiet.

Tidligere inspeksjoner og vurderinger

Under takprosjektet i 2009 ble alle skorsteiner *over tak* revet og bygd opp igjen. Enkelte av dem var på det tidspunkt åpenbart rasferdige. Underentreprenøren for skorsteinsdelen i takprosjektet (firmaet Tommy Richter & Co As) tilbød ved kontraktinngåelse å videofilme og vurdere løpene i alle fyringsskorsteiner gratis. Firmaets konklusjon var at skorsteinsløpene burde rehabiliteres. Da dette fra styrets synspunkt var en klassisk "bukken og havresekken"-situasjon, og firmaet i tillegg av OPAK og en del sameiere ble kritisert for dårlig håndverk og svak ledelse, både under gjennomføringen av rivingen og gjenoppmuringen av skorsteinene over tak, besluttet styret å få videoene vurdert på nytt av en *uavhengig* instans. (Murerfirmaet er senere lagt ned)

I 2011 gjennomførte OBREs boligseksjon en inspeksjon av gården og ba blant annet om videoinspeksjon av skorsteinene (dvs røykkanalene). Sameiet tilbød OBRE skriftlig å få Richter-videoen til *uavhengig* gjennomsyn og vurdering. Brevet ble aldri besvart.

Styrets tiltak

Styret kontaktet etter tilsynsrapporten i 2013, OPAK AS for å få en mer *uavhengig* evaluering av Richter-videoen. OPAK ønsket imidlertid av forskjellige grunner å gjøre egne videoopptak av skorsteinene, og dette ble gjort i des 2013.

OPAKs detaljerte rapport forelå i endelig utgave i mars 2014.

OPAKs vurdering

OPAK gjorde visuell bedømmelse og videoopptak av 33 skorsteinskanaler og konstaterte at 22 røykkanaler i sameiet er i bruk og har tilkoblede "ildsteder" (ovn, peis, fyrkjeler). *20 av disse har behov for utbedringer i forskjellig grad. Hovedgrunnen* til at røykkanalene må utbedres skyldes typisk at tidligere tilkoblede ovner har blitt fjernet sammen med tilhørende røykrør, og at hullet til skorsteinen deretter er blitt mangelfullt eller upresist gjenmurt. Samtidig kan nye ildsteder (f eks peis) blitt tilkoblet på en ikke-fagmessig måte.

OPAKs rapport er svært detaljert, og tar forbehold om ikke oppdagede mangler. OPAK anbefaler at alle upresise og mangelfulle gjenmuringer hugges opp til nærmeste hele stein og mures opp igjen. Dette gjøres fra leilighetene.

Videre at alle ildsteder inspiseres fra leilighetene for å sikre at krav til tilgjengelighet for inspeksjon som krevet i *forskriften om brannforebygging*, oppfylles.

Kostnadsoverslag

OPAK beregner at en utbedring av de 20 røykkanalene alene vil koste ca 1.5 mill kr. I tillegg til dette beløpet kommer inspeksjon av leilighetene innvendig og eventuelle pålegg.

Sett på bakgrunn av at omfanget av denne type utbedringsarbeider - med et ikke helt klarlagt omfang - erfaringsmessig undervurderes, anbefaler styret at det til den beregnede kostnaden legges 20 % forsikring, slik at den forventede kostnaden anslås til 1.8 mill kr. Til dette må legges utgifter til konsulentbistand for å sikre oppfyllelse av *forskrift om brannforebygging* med hensyn til evt utbedringer i leilighetene.

Styrets konklusjoner

Svakheter med røykskorsteinene under tak er påvist av Oslo brann- og redningsetat og bekreftet gjennom inspeksjon av OPAK. OPAK anbefaler tiltak og fremgangsmåte som skissert over. Styret har satt ned en skorsteinskomité som samarbeider med OPAK og den valgte entreprenør.

Forslag til vedtak:

Til å gjennomføre pålegg fra Oslo brann- og redningsetat i tilsynsrapport fra apr 2013, og få gjort utbedringer som er anbefalt av OPAK AS i rapport fra desember samme år, gir samei-ermøtet styret fullmakt til å oppta banklån opp til 2.0 mill kr med en nedbetalingstid på 10 år.

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 14

Forslag til endring i vedtektene

Bakgrunn

Ann-Karin og Einar Hammershaug foreslår at en styreleders funksjonstid ikke skal overstige 8 år. Forslaget er vedlagt i undervedlegg **C1u** (baksiden av dette ark).

Nåværende regler

Etter de eksisterende vedtekter velges styret (styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer) hvert år. Det er ikke fastsatt noen minimum- eller maksimumstid for styrets medlemmer.

Vedtektenes § 24, lyder i dag:

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret består av 6 medlemmer, inkludert leder, samt to varamedlem.

Styrets medlemmer og varamedlemmene velges for ett år. Valgperioden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) neste år.

Styrets leder velges særskilt. Tillitsvalgte i alle verv kan gjenvelges.

Momenter

Nåværende regler gir stor frihet til å velge (og ikke velge) medlemmer til styret - for ett år om gangen. Det er normalt meget vanskelig å få nye kandidater til å stille i det hele tatt.

Styret anbefaler at de nåværende regler beholdes.

Styret foreslår at det stemmes over følgende forslag:

Hammershaugs forslag innarbeides etter nest siste setning i nåværende § 24

(Forslaget må vedtas med 2/3 flertall)

Sak til Sameiermøtet 3. april 2014 – Innmelding av Sak fra Ann-Karin P og Einar M P HAMMERSHAUG (leilighet.38) – innmeldt pr e-post 16. Februar 2014 – i henhold til Sameieinfo FEB 2014

Sak til Sameiermøtet (Årsmøte) 3. April 2014 – Frognerkompleks Eierseksjoner

Valg av Styreleder

Styrets leder (SL) velges formelt på Sameiermøtet. Han velges for en periode på inntil 2 år. SL kan gjenvelges for 2 nye år.

Styreleder kan ytterligere velges for 2 + 2 år dersom ingen andre kandidater er villige til å stille opp til valg som SL.

Samme person kan ikke sitte som SL lenger enn totalt 8 år.

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 14

Husleiens* størrelse 2014-15

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 tre siste kalenderår har prisstigningen vært 2.3 %, mens SSB indeks for "bolig-blokk" i samme tidsrom har øket med ca 9 %.

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 2014

*) 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 14

Godtgjørelser for styreperioden 2013-14 og for prosjektdeltakelse

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). Sameiermøtet tar da bare stilling til en samlet godtgjørelse til styret. Styret vedtar den interne fordelingen. Varamedlemmer deltar i styrearbeidet fullt ut på linje med andre styremedlemmer og oppnår godtgjørelse etter samme prinsipp.

Revisors honorar har øket 47 %.

Som vanlig foreslår styret påskjønnelse til "hobbygartner" Harald Røvik for hans bidrag til vedlikehold av grøntanleggene.

Den samlede styregodtgjørelse er uendret fra foregående år.

Det er ventet at de allerede igangsatte prosjektene vil bety en økning i enkelte styremedlemmers og evt prosjekttilknyttede sameieres arbeidsmengde i denne forbindelse, og styret foreslår i tråd med tidligere praksis at all innsats direkte knyttet til prosjektene, godtgjøres etter førte timelister.

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 10 489

Styre-, prosjektkomiteemedlemmer og sameiere som involveres i ekstraarbeid tilknyttet prosjektene får en timelønn på kr 250 etter førte timelister.

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 3 apr 14

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 Petter Solberg	: Stiller til gjenvalg
Varamedlem Anders Holen Rom	: Stiller til gjenvalg
Varamedlem Junina v d Hagen Nørgaard	: Stiller til gjenvalg

Med mindre noen andre sameiere ønsker å stille til valg for styrestillinger, kan således hele det nåværende styre rett og slett gjenvelges (en sjelden situasjon!)

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 2014

(**Alle** sameiere som stiller på møtet - *enten selv eller ved fullmektig* - fyller ut denne blanketten og leverer den til protokollfører. Én 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 2014

Fullmakt

Jeg gir _____ fullmakt til å forhandle og
(Store bokstaver)
stemme på mine vegne under det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i dag.
Oslo, 3 apr 14

Vennlig hilsen,

(Sameierens underskrift)

