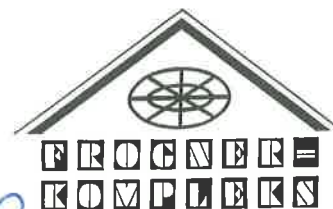


# FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Styret



Oslo, 10 mar 2015

Til sameierne i Frognerkompleks eierseksjoner

## Velkommen til ordinært sameiermøte (årsmøte) 2015

Som varslet i INFO for februar og mars holdes ordinært sameiermøte (vanligvis kalt "årsmøte") i Frognerkompleks eierseksjoner, **onsdag 25 mar 15**. Møtet holdes på **Bjørknes privatskole, Løvenskiolds gt 1** og starter **kl 1900**. Møtet skal slutte *senest* kl 2100. Vei til klasserom vil bli skiltet.

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 til denne 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**

Vedlegg: 7 (ett med undervedlegg)

6. Regnskap og revisjonsberetning for 2014 og budsjett for 2015

Forslag til vedtak:

**Regnskapet for 2014 i vedlegg B1 fastsettes som sameiets regnskap for regnskapsåret og revisjonsberetningen i vedlegg B2 tas til etterretning.  
Budsjett for 2015 i vedlegg B1 (siste kolonne) vedtas.**

7. Forslag

- a. Forslag fra Pål Jostedt om utskifting av dører til leilighetene  
Forslag til vedtak: Se **vedlegg C1 med undervedlegg C1u**
- b. Forslag fra Hanne Fagerli om røykeforbud på balkonger  
Forslag til vedtak: Se **vedlegg C2**

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

Forslag til vedtak: **Ingen endring av husleiens størrelse**

8. Godtgjørelser 2014-15

Forslag til vedtak: Se **vedlegg D**

9. Valg

Styrets forslag: Se **vedlegg E**

10. Opplesing og underskrift av protokoll

Vel møtt på årsmøtet!



William Sæter  
Styreleder

**FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER****Styret****STYRETS BERETNING FOR PERIODEN 2014-15*****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 seksjoner.

Sameiet har ingen ansatte, men leier forretningsfører-, vaktmester- og renholds- og konsulenttjenester. Det er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund 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 Gjensidige forsikring ASA fra mai 2014 med forsikringsnummer 82900428.

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 2014-15 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, noe som ikke alltid er tilfelle, da det noen ganger ikke har vært mange nok nye kandidater, eller at styremedlemmer av forskjellige grunner må trekke seg i perioden.

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. Store og mellomstore prosjekter krever spesielt mye medvirkning. Styremedlemmenes innsats er således 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 i tillegg fagkonsulenter fra anerkjente firma. I de tre løpende prosjektene i perioden har styret engasjert OPAK AS, basert på tidligere god erfaring.

Styret har holdt 8 ordinære styremøter i perioden. I tillegg var det en sterk økning av arbeids- og prosjektgruppemøter i perioden. En del saker har i tillegg blitt diskutert og avgjort over epost. Saksmengden har i styreperioden vært langt over normal, men heldigvis har styret vært fullt bemannet. De omtalte vedlikeholdsprosjekter krever tid og innsats.

Epost har helt overtatt den skriftlige korrespondansen, det er sjelden snakk om brev sendt i posten. 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, når man i ettertid har behov for å se hva som ble gjort forrige gang, eller hvordan vi heller skal gjøre det denne gang!

På den annen side er behovet for *systematisk* databasert 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 nå i stor utstrekning 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 mottatte papirdokumenter skannes og dermed øker den manuelle arbeidsbelastningen i stor grad, slik at mye skriftlig materiale (f.eks. mye epost) ikke kan rutineskannes for arkivering - ganske enkelt av kapasitetshensyn.

Arkivregistrering av innkommende elektroniske dokumenter er opphørt - ikke bare fordi dette i utgangspunktet er tidkrevende - men også for at disse dokumentene kan ikke merkes (i skriftbilde) på noen enkel og fornuftig måte. De går rett i sin elektroniske saksmappe. Sammenhengende (lange) epostutvekslinger (en såkalt tråd) lagres imidlertid ofte som PDF-filer.

Omfanget av det elektroniske arkivet ble analysert første gang til forrige årsmøte og omfattet før årsskiftet 2013/14, hele 8 671 filer i 1408 (elektroniske) saksmapper, med et samlet diskvolum på 16.1 GB. I løpet av styreperioden (2014-15) ble mengden øket med 1 619 filer og det ble opprettet 206 nye saksmapper, alt dette med en volumøkning på 0,8 GB. Det manuelle arkivet omfatter i tillegg tusenvis av dokumenter (med ca 3,2 hyllemeter bare siden 1988).

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

På grunn av stadig skiftende styrer, forretningsførere og sameiere kan *kontinuiteten* i et boligselskap ikke sjelden være 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 (styremedlemmer) 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. Det finnes ennå ikke enkle systemer til "hjemmebruk" for effektiv søking i en stor mengde *skannede* dokumenter (dette kan i praksis bare gjøres på dokumentets tittel) - i dag kan man bare søke effektivt i elektroniske originaler (f.eks. Word dokumenter) 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.

Adv Terje Sjøvold - daglig leder i advokatkontoret "Advokatene i OBOS" og vår faste juridiske

rådgiver - gir etter henvendelse styret juridisk råd og veiledning mot timepris.

Innkreving av husleierestanser gjøres av Hammersborg inkasso As, et selskap i OBOS konsern. Dette selskapet krever inn restanser på sameiets vegne og får ved behov fullmakt av styret til å begjære tvangssalg av seksjoner for å dekke ubetalt husleie. Etter noen år hvor noen få sameiere hadde "rutinemessig" større restanser og fikk både inkasso- og (i alvorlige tilfeller) tvangssalgvarsler, har dette flatet sterkt ut. I styreperioden var det allikevel to seksjoner som fikk varsel om tvangssalg. Det er nesten interessant å merke seg at det stort sett er *gjengangere* som konsekvent henger etter med "åkontoinnbetaling til fellesutgifter" (populært kalt "husleie").

OBOS Eiendomsdrift AS (OED) - lokalisert i Trosterud senter - har vaktmestertjenesten i sameiet. Tidligere vaktmester Lars A Grimsgård - en brannmann som gjorde en svært samvittighetsfull jobb etter vanlig standard - er erstattet av Roar Holth som er vaktmester av yrke og fungerer i flere boligselskaper. Papillon Services AS v/ Nihad Smailagic har trappevasken siden 2003, med svært lite klager. 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 2014) og styreperioden (mar 2014 - mar 15).

### ***Årsregnskapet for 2014 og den økonomiske situasjonen. Lån, nedbetaling og husleie.***

Årsresultatet på kr 477 471 fremkommer i *resultatregnskapet* og er overført til egenkapital i *balansen* (som reduksjon av udekket tap). *Langsiktig gjeld* (prosjektlånene) fremkommer i *balansen* med kr 4 301 339.

Inntektene var totalt kr 3 211 528 og driftskostnadene kr 2 526 871.

Revisors honorar for regnskapsåret 2014 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret på kr 9 418 er egen post i resultatregnskapet.

Betingelsene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 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. Etter vedtak på årsmøtet i 2014, søkte styret og fikk tilsagn på lån på kr 2.0 mill i Handelsbanken til 4.1 % rente for å møte antatte utgifter i skorsteinsutbedringsprosjektet. Dette lånet innebærer refinansiering av de eksisterende lån for nedbetaling over 10 år. Skorsteinsprosjektet kom i gang litt senere enn forventet - i feb 2015 - slik at det ikke har vært nødvendig å ta ut dette lånet ennå. Nødvendige vedlikehold og funksjonsutbedring av inngangsdører på gatenivå (Skallsikring, fase 1) ble i hovedsak avsluttet før årsskiftet. Oppussing av oppganger er nå kommet i *kontraheringsfasen* og beregnes gjennomført i 2015, med en antatt kostnadsramme på ca kr 0,9 mill. Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE) påla sameiet i 2013 å få inspisert skorsteinsløpene i *hele sin lengde*. Styret engasjerte OPAK AS for denne oppgaven, og OPAKs reviderte rapport fra februar 2015 konkluderer med at sameiet - som har 34 skorsteiner - må utbedre 22 av disse. Et prosjekt som er kontrahert hos firmaet Thorendahl As for kr 807 500. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet 2014/15 som påvirker regnskapet for 2014 i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet, og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet, samt nærmere orienteringer om prosjektene i denne årsberetningen.

## **Budsjett for 2015**

Budsjettet for 2015 er ført i regnskapet i kolonnen til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på uendret husleie for året 2015. Beløpet på kr 2,7 mill til større vedlikehold omfatter kontraktsummene for skorsteins- og oppgangsprosjektene. I tillegg her kommer (som alltid!) uforutsette tilleggsarbeider, f eks en *stor usikkerhet* for omfanget av utbedring av "bom" (løsnet murpuss) i oppgangene.

## **Kostnadsutvikling**

### *Renter*

Innskuddsrente i OBOS-banken pr. 1 jan 15 er:

- Driftskonto                      0.35 % p.a.
- Sparekonto                      2.40 % p.a.

Styret flytter penger til sparekonto, når den økonomiske situasjonen gjør dette mulig.

### *Strømpriser*

Prisutviklingen varierer med en rekke faktorer - ikke minst årstidene(!) og været - og er vanskelig å forutsi.

### *Oljefyring for varmtvann*

Sameiet (ikke den enkelte sameier) er part i OBOS' avtaler med spesielle energileverandører (strøm og olje). Styret planla å avvike oljefyringen for varmtvann i 2014, i tråd med kommunens plan om fullstendig avvikling av "oljefyring" innen 2020. Imidlertid skilles det nå mellom fossil olje ("ikke-fornybar" energi) og biofyringsolje. Den sistnevnte oljen lages av biologiske produkter eller rester av vegetabilsk eller animalsk olje, brukte fiske-/planteoljer, returfett fra matproduksjon og bioolje som er uegnet til matbruk. Denne utviklingen følges av styret.

### *Forsikring*

Sameiets forsikringspremie i OBOS skadeforsikring økte dramatisk med kr 124 562 fra jan 2014. Oppfølging av forsikringssaker, sammenlikning av tilbud osv gjøres av *Forsikringsavdelingen i OBOS*, en selvstendig avdeling. Avdelingen fikk i oppdrag av styret å innhente nye tilbud på forsikring, og resultatet var at gården nå er forsikret i *Gjensidige forsikring ASA* (polisenr 82900428) fra 11 mai 14, med egenandeler på kr 3 000 - 10 000, alt etter skadekategorien.

### *Kommunale avgifter*

Renovasjonsavgiften øker nå med 12.5 % - etter en stigning på 8 % i fjor, og etter det dramatiske hoppet på hele 38 % i 2011. Vann- og avløpsavgiften øker også sterkt, med hele 22 % (opp 6 % i fjor). 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 prisenivå ("indeksøkning") på boligrelaterte varer og tjenester og *uforandret* husleie gjør at sameiets evne til vedlikehold hvert år svekkes i tilsvarende grad. Husleien øket med 5 % fra 1 juli i fjor, og styret foreslår ingen økning av husleien i år.

## **Teletjenester, kabel-TV og bredbånd**

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telio og OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF) om rabattordninger for beboere som bruker Telio. 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!)

Styret vedtok i *forrige* periode 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 sik-

ret et omfattende kanaltilbud til en gunstig pris.

TV-kabelnettet i sameiet fører også Get bredbånd (internett) og -telefoni som *ikke* har vært omfattet av *kollektivavtalen*. Disse tjenestene kunne den enkelte sameier abonnere på selv. Styret har etter rundspørring besluttet at den kollektive Get TV-avtalen nå skal utvides til også å omfatte *bredbånd*. Styret vet at nesten halvparten av sameierne allerede har Get bredbånd til individuell pris, men på den annen side at en liten del sameiere ikke har - eller bruker - internett.

Innføring av bredbånd vil derfor også omfatte de sameiere som nå ikke har (eller har hatt bruk for) digital-TV. Det aktuelle Get-bredbåndsprøduktet heter 10/5 og har en pris på kr 359 ved *individuell* avtale, mens den *kollektive* avtalen (som vi nå vil inngå) er 200 kr billigere og gir i tillegg lavere pris på høyere hastigheter.

Styret vurderer det slik at innføring av bredbånd er i tråd med den generelle samfunnsutviklingen og være nyttig for det store flertallet av sameiere.

Gets system i gården er basert på koaksialkabel (TV-kabel med kobber). Nybygde datanett legges nå som fibernett, som gir stor kapasitet og hastighet. Noen leverandører bruker ADSL/VDSL (eks Telenor) som benytter det opprinnelige fasttelefonnettet, mens Get bruker en tredje type teknologi (Euro DOCSIS) som gir svært gode resultater i et koaksialkabelnett.

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

### ***Salg og utleie av seksjoner***

Boligprisene i sameiet steg merkbart i styreperioden. Det ble overdratt 6 boligseksjoner (to fler enn i forrige periode). Det ble dessuten satt ny rekord i salgssum for en leilighet mot Fr Stangs gt - hele 6,5 mill kr. Ellers lå summene mellom kr 3,4 - 5.0 mill.

Skifte av *eier* eller *leietaker* i alle typer seksjoner skal godkjennes av styret. Allikevel søker i enkelte tilfeller ikke seksjonseier, hyppigst ved utleie. Styret følger da opp overfor vedkommende.

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. 1-3 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 ble tatt opp igjen, for igjen å måtte legges til side for nye oppgaver.

### ***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 en tid, har antallet inkassovarsler stabilisert seg. 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 vil bli satt i gang pga manglende innbetaling.

## ***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, og den arbeidsgruppen styret hadde satt ned, har for en tid tilbake levert første utkast til HMS-instruks for sameiet. Dette arbeidet har måttet bli liggende, men tas opp igjen, så snart det er kapasitet i styret.

## ***Vaktmester- og gartnerordning***

Vår tidligere vaktmester - brannmann og tidligere offiser i Forsvaret - Lars A Grimsgård har sluttet, etter eget ønske. Etter styrets mening utførte Lars en meget tilfredsstillende jobb, med skriftlige (SMS/epost-)rapporter, når det var behov for oppfølging fra styrets side. Lars erstattes av Roar Holth som er vaktmester av yrke i OBOS eiendomsdrift (OED) og betjener flere gårder.

Vaktmesterkontrakten omfatter 2 x 2 timer pr uke og koster nå ca kr 10 300 pr mnd. Tilleggsytelser faktureres separat med materiell- og timepris. Formidling av oppdrag fra vaktmester til entreprenører (tredjepart) gir et mindre påslag på sameiets faktura, men også mulighet for rabatter via OED - begge deler er vanlig praksis.

Sameier Harald Røvik har i mange år jobbet (med et lite vederlag) med gartneroppgaver. Styret (og utvilsomt øvrige sameiere) har satt pris på hans velvilje gjennom mange år som har sikret oppfølging av grøntanleggene. Gartneren har dessuten brukt en mindre pengesum til dokumenterte utgifter i hageholdet. Styret foreslår i år som tidligere, en liten godtgjørelse for innsatsen. Harald har trappet ned, men følger inntil videre med på anleggene og varsler styret ved behov.

## ***Gårdsrom og beplantning***

Gårdsrom A (det lille gårdsrommet) og halvdelen av gårdsrommet mot Baldersgt, 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 sykkelstur på vårt område, mot at nabosameiet førte opp en skuret. Det siste ble det aldri noe av, men fundamentet står igjen på vår del av tomten. I vår del av dette kombinerte gårdsrommet, har det 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 som går ut i Balders gt, må det være allikevel være en passasje.

I det store gårdsrommet er både eføy og kirsebærtre modne for trimming.

## ***Trapperenhold og avfallssortering. Rotter. Radonmåling***

Papillon Services AS (Nihad Smailagic) har hatt **trapperenholdet** siden 2004, nåværende pris er kr 9 700 pr mnd. Firmaet har også tatt ekstraoppdrag i fellesområder. Det er styrets oppfatning at denne ordningen fungerer helt tilfredsstillende. Rrenholdet omfatter ikke rengjøring etter *oppussing* i de enkelte seksjoner, her må de ansvarlige trå til selv, evt pålegge entreprenøren jobben.

Trappene rengjøres *én gang i uken* i månedene september-april og *annenhver uke* i mai-august.

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. Det er også satt opp oppslag ved avfallskasseparkeringen.

Kravet om sortering 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 perioden 2012-13 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 en stund ble spist av kassene i gårdsrom A, og styret varslet sameiet i nabogården (Balders gt 5) om dette ved flere anledninger, da vi likte å tro at det er der rottene kommer fra....

Styret har utplassert et nytt sett registreringsbrikker for deteksjon av **radon-gass** i de to områdene i kjelleren der det ble målt høyest konsentrasjoner i fjor vinter. Samtidig er det lagt ut i næringsseksjonen over.

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 målingene som nå gjøres i kjeller, kan bli et godt utgangspunkt for evt videre målinger og tiltak - eller for å overflødiggjøre slike!

### ***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 13 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 to alarmer, igjen utløst av håndverkere. Begge to var snarrådige nok til *øyeblikkelig* å varsle Brann- og redningsetaten, og fikk i det minste hindret en av uttrykkingene.

Styret kontraktfestet våren 2008 årlige kontroller av anlegget ved firmaet Autronica Fire and Security AS. Den neste kontrollen er forestående.

Styret startet i 2012 en dialog med Frogner kino (Søylen eiendom) i den hensikt å knytte *kinoens* varslingsanlegg sammen med *gårdens* anlegg for fellesområdene. Dette ble gjort på forsømmen, og denne forbedringen høyner felles sikkerhet. Søylen ekspert anbefalte oss ved samme anledning, ikke bare å skifte sentralen, men også sensorene. Disse kan etter mange års bruk, avgi falske alarmer fordi toleransen for røyk og støv blir redusert over tid. En samlet utskifting ble gjennomført, og alarmkabelføringen i bygget ble forbedret i tråd med nye krav.

Styret valgte Autronica til moderniseringen og den nye sentralen (type "Autoprime") står i inngangspartiet i oppgang D.

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 og hva det førte med seg***

Etter branntilsynet av personell fra Oslo brann- og redningsetat (OBRE) våren 2013, ble sameiet pålagt å gjennomføre videoinspeksjon av alle røykskorsteiner og utbedre de som var i bruk. I tillegg påpekte tjenestemennene at noen *ildsteder* (peis, kamin) og *brannvegger* (av mur) var dekket av brennbart materiale, eller strekkholdig (armert) fibertapet, eller også rett og slett bygd inn (bak gipsplater). Dette er ulovlig (og har faktisk vært ulovlig så lenge gården har bestått!) og det er sameiers ansvar å rette avvik inne i seksjonen. For å få utbedret fellesanleggene, opprettet styret en skorsteinsgruppe, støttet av en konsulent fra OPAK AS, både for å få videoinspisert skorsteinene og få påvist hvor ulovlig tildekking måtte fjernes fra brannmurene.

OPAK gjennomførte flere videoinspeksjoner og konkluderte med at alle skorsteiner som var tilknyttet "fyringsanlegg" (ildsteder) måtte utbedres - alternativt stenges for fremtidig bruk - totalt 23 skorsteiner. 11 skorsteiner var *ikke* tilknyttet ildsteder og trengte ikke utbedres. Men disse 11 skorsteinene blir stengt og kan ikke brukes i fremtiden. OPAK utarbeidet tilbudsforespørsel for skorsteinsutbedringene som ble sendt ut i august 2014. Styret valgte deretter i samarbeid med OPAK, firmaet Thorendahl AS som entreprenør. Utbedringene ble gjennomført på senvinteren 2015 og pågår i "skrivende stund". Hele prosjektet og forløpet ble dekket i flere utgaver av Sameieinfo og i tillegg detaljert Spesial-INFO.

### ***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; og enkelte svakheter i elektriske anlegg, særlig opprydding i gamle kabler og modernisering av sikrings-skap. Videre monterer ned antenneanlegg som ikke fører signaler. Når det gjaldt elektriske anlegg, ble dette delvis overhålet 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 etter dette sto for tur til utbedring, var rehabilitering av skorsteiner *under tak* (se over), og senere, mulig utskifting av gårdens interne ledningsnett for vann. Styret satte også i gang et *skallsikringsprosjekt* som i første trinn har til mål å høyne innbruddssikkerheten på bakkeplan. Dette omfatter først og fremst dører og låssystemer og er omfattende. *Første fase* var inngangsdørene og kjøreporten på *gatesiden*. Her brukte sameiet OPAK AS for utarbeidelse av tilbud og valg av entreprenør. Dette prosjektet må nå regnes avsluttet. Neste fase (Fase 2) er planlagt å ta for seg utgangsdører *mot gårdsrommene* (på bakkenivå).

Styret er dessuten i ferd med å kontrahere et prosjekt for å pusse opp trapperommene (oppgangene). Her er entreprenør (Alliero AS) allerede valgt, og OPAK bistår også her med hjelp for kontraktinngåelse og oppfølging under arbeidene. Prosjektet legges i tid *etter* skorsteinsutbedringene, for å minske faren for å grise til nyoppussede oppganger. Prosjektet ventes å ha startet, når denne årsmelding legges frem.

I forbindelse med oppgangsoppussingen har styret startet et program for å sikre mer ensartethet blant lampekuplene i oppgangene, da det her er et utall modeller. Et felles problem var at alle ga lite lysutbytte, etter nåtidens målestokk! Nye lyspæretyper (kompaktlysrør og LED-pærer) gir stort lysutbytte i forhold til utfasede glødelamper av forrige generasjon og med samme strømforbruk. Utplassering av nye lamper (der det behøves) - med moderne lyspærer - er i full gang.

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 fasadeprojektet var to store løft i denne sammenheng. Det samme må sies om skallsikringsprosjektet, skorsteinsutbedringene og oppussing av oppgangene.

### ***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](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bo-

lig.

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 vedtatt at fyring med fossilt ("ikke-fornybart") brensel i Oslo skal *avvikles* helt (av miljø- og forurensingshensyn) innen 2020, og styret satte derfor i gang å bruke opp den oljen som var igjen på tanken (som deretter muligens må graves opp). Senere har det vist seg biofyringsolje kan være en aktuell erstatning, og styret vil undersøke dette nærmere. (Se også side 4 over.)

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*.

### ***Takprosjektet. Istappdannelser. Behovet for konsulentbistand***

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 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 2014 at de vil sette i gang i løpet av våren - men det ble det ikke noe av. Nye purringer har gått ut her.

*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 åpenbare 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 senvinteren.

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

### ***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 de vil avvikles over tid. Bare strømgregningen 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. Salget av polletter går nå direkte fra det ansvarlige styremedlem.

### ***Oppussinger og ombygginger i seksjonene. Behov for nye kart og tegninger***

Styret har i flere tilfeller - noen ganger i ettetid - måttet henvise til vedtektene som klart sier at *alle ombygginger* i sameiet skal godkjennes av styret, *skriftlig* og *på forhånd*.

Hensikten med denne rapporteringsplikten er bl a å skille ut ombygginger som omfatter *meldepiktige arbeider* og deretter varsle sameieren. Alle arbeider som bryter en "branncelle" skal f.eks godkjennes av bygningsmyndigheten. Installering av peis kan 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.

det som blir gjort - dvs 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 side av bygningen (f eks fra gate- til gårdside). Dette har gitt uventede virkninger med hensyn til utlufting, rørføringer, plassering av skorsteinsløp osv som neppe var forutsatt av arkitekten som planla bygget for 90 år siden. En mindre heldig virkning er at skorsteiner i bruk, har blitt dekket av kjøkkenskap osv... Det er egne luftkanaler fra kjøkken og bad både på høyre og venstre side i oppgangene, og tilkobling av elektriske avtrekksvifter, har skapt en del uønskede virkninger for naboer som får avtrekksluften "presset" inn i sin leilighet. Det frarådes derfor sterkt 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 de sistnevntes prosjektleder svikter. *Ansaret* for oppussingen ligger like fullt hos seksjonseieren.

Det skjer òg at den aktuelle seksjonseier selv - i rollen som hobbysekker - ikke tar tilstrekkelig hensyn. Og alle hobbyoppussere bruker - med få unntak - lang 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.

Skorsteinsutbedringene skapte behov for tegninger over skorsteinene, feie- og sotlukene. Disse ble laget av styrets skorsteinsgruppe, og ble svært godt mottatt av entreprenøren.

Samtidig belyste prosjektet et behov for oppdaterte tegninger av de enkelte seksjonene. Styret vil vurdere denne siden av saken videre.

### ***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***

Disse anleggene - med unntak av anlegget i oppgang D som fremdeles virker - vil bli demontert i forbindelse med oppussingen av oppgangene.

### ***Frogner kino - Musikkteatret og teaterbaren - Støyproblemer***

"Musikkteatret" la ned driften etter noen tid, og Søylen eiendom ser etter andre kunder for kino-salen. Caféen (baren) ser ikke ut til å ha noe driftsgrunnlag og er ikke utleid, her var det hyppig skifte av leietakere og klager fra naboeksjonene på musikk- og feststøy.

### ***Innbruddsfare. Sykkeltysterier***

Styret vurderer hele tiden 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...

Skallsikringsprogrammets første fase: Gatedører og kjøreport - som tok for en del av disse problemene ble avsluttet på sen vinteren, med betydelig bedret lukkefunksjon, særlig på gatedørene (se videre).

Det har i perioden vært tyveri av sykler fra stativene, det viser seg at "tykke" vaierlåser ikke er så solide som de ser ut som. Styret har bedt sykkelleiere som blir frastjålet sykkelen, melde fra til styret som kan sette ut advarsel og gjøre mottiltak. En sameier overrumplet to "mistenkelige" personer ved sykkelskuret en kveld, og de forsvant fort etter å ha blitt tilsnakket.

### ***Skallsikring***

Som et første skritt mot innbrytere har styret tatt for seg *skallsikringen* av eiendommen. "Skallet" er å forstå som dører, vinduer, sjakter og yttervegger, hovedsakelig på bakkenivå. Styret har nylig avsluttet et delprosjekt (skallsikring, fase 1) som - innen rammen av vedlikeholdsbudsjettet - innebærer diverse tiltak mot inntrengning i gården fra *gatesiden*.

De originale og sjeldne dørene på gatesiden har gjennomgått en rekke utbedringer. De har blitt rettet opp, sprekker har blitt reparert, skåter, beslag og låser ettersatt av møbelfirmaet Spesialinteriør og Design (Spid) A/S. Videre har dørpumper blitt skiftet ut, da det viste seg at 6 av 7 hadde svært dårlig funksjon. Alle låsarbeider ble utført av KABA MøllerUndall As, denne delen av arbeidet gikk imidlertid svært trått med mye purring, og var avsluttet først på sen vinteren!

### ***Husbråk. Nabokonflikter***

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, og hvis dette ikke nytter, til politiet. Styret kan i *ettertid* påtale brudd på husordensreglene. Styret gir i alvorlige, eller gjentatte 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 to slike advarsler 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. Husordensreglene - som gjelder alle ukens dager - sier dessuten at det skal være nattero i seksjonene mellom kl 2300-0700.

En lang nabostrid utviklet seg til en større affære som endte med gjensidige politianmeldelser. Styret ble involvert, men pga sakens karakter som ville krevd en etterforskning styret ikke kunne innlate seg på - henviste styret partene til Konfliktrådet i Oslo og Akershus. Denne mulighet ble ikke brukt, og saken anses løst ved at en av partene flyttet fra sameiet.

En annen sak i perioden var en sameier som forstyrret naboene over en lengre periode med høy ropping av mer "ramsalt" karakter og annet bråk. Sameieren fikk to advarsler fra styret med henvisning til at seksjonen kunne tvangs selges i regi av sameiet og situasjonen har nå bedret seg.

### ***Bruk av gårdsrommene***

Styret har igjen måttet innskjerpe at næringsseksjonenes *kunder* ikke er forutsatt å bruke gårds-

rommene.

Årsmøtet i 2013 vedtok at tobakksrøyking ikke lenger skulle være tillatt i gårdsrommene og etter en stund, ser dette ut til å ha gått seg til.

### **Informasjon til beboerne**

SAMEIEINFO har i perioden hatt 6 utgivelser, et typisk gjennomsnitt for en styreperiode. Det fins enkelte 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, prosjektopplysninger) holdt inneboende sameiere og beboere orientert om diverse forhold som har krevet mer umiddelbar formidling.

Oslo, 10 mar 15



William Sæter  
Styreleder



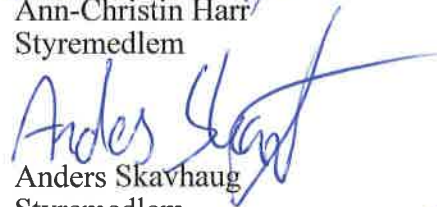
Ann-Christin Harr  
Styremedlem



Cathrine Fosse  
Styremedlem



Annika Ekås  
Styremedlem

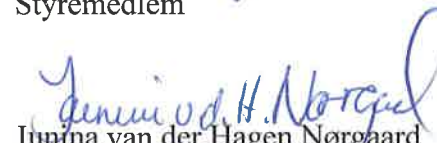


Anders Skavhaug  
Styremedlem

Petter Solberg  
Styremedlem



Anders H Rom  
Varamedlem



Junna van der Hagen Nørgaard  
Varamedlem

## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2014  | Regnskap<br>2013  | Budsjett<br>2014  | Budsjett<br>2015  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 205 386         | 3 127 452         | 3 205 338         | 3 283 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 6 142             | 56 658            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 211 528</b>  | <b>3 184 110</b>  | <b>3 205 338</b>  | <b>3 283 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -18 104           | -30 950           | -32 430           | -102 000          |
| Styrehonorar                       | 5    | -128 405          | -122 094          | -126 000          | -126 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -9 418            | -10 489           | -9 000            | -8 926            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -84 083           | -81 235           | -83 000           | -83 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -14 396           | -14 615           | -423 548          | -270 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -866 514          | -305 889          | -2 989 996        | -2 696 000        |
| Forsikringer                       |      | -365 626          | -401 234          | -525 796          | -300 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -466 027          | -441 406          | -472 000          | -543 800          |
| Energi/fyring                      |      | -143 806          | -189 340          | -200 000          | -180 000          |
| Kabel-/TV-anlegg                   |      | -147 132          | -123 923          | -150 000          | -150 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -283 361          | -262 353          | -274 800          | -284 820          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 526 871</b> | <b>-1 983 527</b> | <b>-5 286 570</b> | <b>-4 744 546</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>684 657</b>    | <b>1 200 583</b>  | <b>-2 081 232</b> | <b>-1 461 546</b> |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 21 228            | 24 382            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -228 414          | -263 005          | -228 000          | -264 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-207 186</b>   | <b>-238 623</b>   | <b>-228 000</b>   | <b>-264 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>477 471</b>    | <b>961 960</b>    | <b>-2 309 232</b> | <b>-1 725 546</b> |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | <b>477 471</b>    | <b>961 960</b>    |                   |                   |

## BALANSE

|                                    | Note | 2014              | 2013              |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |      |                   |                   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader       |      | 14 344            | 3 166             |
| Kundefordringer                    |      | 128               | 0                 |
| Kortsiktige fordringer             | 13   | 301 245           | 525 796           |
| Driftskonto i OBOS-banken          |      | 345 948           | 191 908           |
| Sparekonto i OBOS-banken           |      | 502 991           | 1 085 189         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |      | <b>1 164 656</b>  | <b>1 806 059</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>1 164 656</b>  | <b>1 806 059</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -3 699 703        | -4 177 174        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>             |      | <b>-3 699 703</b> | <b>-4 177 174</b> |
| <b>GJELD</b>                       |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>            |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån            | 14   | 4 301 339         | 5 108 329         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>4 301 339</b>  | <b>5 108 329</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader   |      | 143 460           | 114 454           |
| Leverandørgjeld                    |      | 418 453           | 757 581           |
| Skyldig til offentlige myndigheter |      | 0                 | 189               |
| Påløpte renter                     |      | 1 107             | 1 344             |
| Annen kortsiktig gjeld             |      | 0                 | 1 338             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>563 020</b>    | <b>874 905</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      | <b>1 164 656</b>  | <b>1 806 059</b>  |
| Pantstillelse                      |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                      |      | 0                 | 0                 |

OSLO, 10.3. 2015,

STYRET FOR FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

  
 WILLIAM SÆTER

  
 ANNIKA EKÅS

  
 CATHRINE FOSSE

  
 ANN-CHRISTIN HARR

  
 ANDERS SKAVHAUG

  
 PETTER SOLBERG

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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                              | 1 199 754        |
| Diverse                              | 2 400            |
| Felleskostnader                      | 1 993 632        |
| Lagerlokale                          | 9 600            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 205 386</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Egenandel skadesak: fakturert beboer | 6 000        |
| Korrigeringer på reskontro           | 2            |
| Salg av nøkler                       | 140          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>           | <b>6 142</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -18 104        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-18 104</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr. 128.405.-

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 300.- , jf. note 10.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 9.418.-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                        |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand                                       | -1 188         |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS                            | -3 820         |
| Andre konsulentonorarer. Prosjekt filming av skorstein | -9 388         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                            | <b>-14 396</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -718 047        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -19 227         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -18 140         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 264          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -89 836         |
| Egenandel forsikring              | -16 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-866 514</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -220 329        |
| Feieavgift                    | -13 769         |
| Renovasjonsavgift             | -231 929        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-466 027</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll         | -8 143          |
| Lyspærer og sikringer               | -12 955         |
| Vaktmestertjenester                 | -120 409        |
| Renhold ved firmaer                 | -105 011        |
| Andre fremmede tjenester            | -11 185         |
| Kontor- og datarekvisita            | -2 906          |
| Kopieringsmateriell                 | -596            |
| Trykksaker                          | -11 014         |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -669            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.      | -2 850          |
| Andre kostnader tillitsvalgte       | -300            |
| Andre kontorkostnader               | -2 113          |
| Porto                               | -3 259          |
| Bank- og kortgebyr                  | -1 884          |
| Velferdskostnader                   | -68             |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>    | <b>-283 361</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 988           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 17 802        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 438         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>21 228</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| OBOS Banken - lån 1 : renter | -172 460        |
| OBOS Banken - lån 2 : renter | -54 754         |
| OBOS Banken - lån 1 : gebyr  | -600            |
| OBOS Banken - lån 2 : gebyr  | -600            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>   | <b>-228 414</b> |

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Andre forsk.betalte kostn.: Forsikring 2015-Gjensidige (blir kostnadsført i 2015) | 301 245        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                                                 | <b>301 245</b> |

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 10 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2009    | -6 210 000 |
| Nedbetalt tidligere | 2 333 929  |
| Nedbetalt i år      | 609 811    |

-3 266 260

**OBOS-banken 3**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 10 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2009    | -2 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 767 742    |
| Nedbetalt i år      | 197 179    |

-1 035 079

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 301 339**

Til sameiermøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Frognerkompleks Eierseksjoner, som viser et overskudd på kr 477 471. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, 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, 12. mars 2015

**BDO AS**



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



**William Saeter**

---

**Fra:** Pal.Jostedt@akersolutions.com  
**Sendt:** 22. februar 2015 23:36  
**Til:** W-saet@online.no  
**Emne:** Innspill til årsmøte

Hei,

Jeg har et forslag som ønskes fremmet på årsmøte.

I forbindelse med oppussing av oppganger mener jeg også at ytterdører bør skiftes ut til nye branndører. Det beste er en kollektiv utskifting (med tanke på brannsikkerhet) men dersom nedstemt bør det legges til rette for individuell utskifting av ytterdør for dem som ønsker det. Dette er naturlig å gjøre ifbm oppussing da ytterdører uansett skal males.

Det er mindre kostbart for hver leilighet med en kollektiv avtale og ytterdør som ikke trenger samme profil som dagens dører, selv om det også er mulig.

Fordeler med nye ytterdører:

-brannsikkerhet bedres betraktelig.

Om det ikke allerede foreligger et krav om branndører fra myndighetene er det trolig også noe som vil komme etterhvert.

-støydempende for lyder begge veier (mindre sjanse for naboer ved feks musikk eller støy fra leilighet) - isolerer bedre mot kulde fra oppgang -godkjent sikkerhetslås som forhindrer innbrudd -ytterdør godkjent som branndør og med sikkerhetslås vil føre til rimeligere brann og innbruddsforsikring

Kostnad foreslås legges sammen med oppussing av oppgang kostnader, evt med ekstra innskuddsbeløp.

Med hilsen

Pål Jostedt

Frognerveien 30C, 5.etg



## **Forbud mot røyking på balkonger**

### **Bakgrunn**

Sameier Hanne Fagerli foreslår å forby tobakksrøyking på balkonger. Hun påpeker at svært mange seksjoner har soveværelse mot gårdsiden, og får inn røyk i soverommet, hvor vinduet ofte står oppe. Dessuten er lovgivingen i Norge og mange andre land blitt svært restriktiv mot tobakksrøykplager.

### **Styrets kommentarer**

Denne type forbud er en del av samfunnsutviklingen, og tilsvarende regler er allerede innført i andre boligselskap i Norge. Andre sameiere i Frognerkompleks har muntlig foreslått tilsvarende begrensninger, og årsmøtet i 2013 vedtok enstemmig å innføre forbud mot røyking på gårdsplassen. Dette forbudet respekteres av de fleste beboere. Røyking på balkongene medfører dessuten brannfare, forsøpling med glødende eller slokte sneiper som kastes ned både i gårdsrommene og på kinotaket, og muligheten for at små barn som leker i gårdsrommet, kan plukke opp sneiper.

*Forslag til vedtak:*

**Forslaget innarbeides i husordensreglene**



**FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**  
**Ordinært sameiermøte (årsmøte) 25 mar 15****Godtgjørelser for styreperioden 2014-15**

Godtgjørelsene til styrets medlemmer og andre sameiere blir fastsatt av årsmøtet i etterkant av styreåret, avhengig av type styredeltakelse (leder, medlem, varamedlem, helper, 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 er uforandret fra i fjor. Det skal også godkjennes.

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

Den samlede faste styregodtgjørelse er uendret fra foregående år.

I tillegg godtgjøres timer for all innsats direkte knyttet til prosjektene, etter førte timelister som vedtatt i 2014.

*Forslag til vedtak:*

**Godtgjørelser for 2012-13 fastsettes som følger:**

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Styreleder, styre- og varamedlemmer, til sammen</b> | <b>kr 126 000</b> |
| <b>Gartner H Røvik</b>                                 | <b>kr 2 400</b>   |
| <b>Revisor, etter regning</b>                          | <b>kr 10 489</b>  |



**FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**  
**Ordinært sameiermøte (årsmøte) 25 mar 15**

**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 <i>ikke</i> til gjenvalg |
| Varamedlem Anders Holen Rom          | : Stiller til valg som styremedlem |
| Varamedlem Junina v d Hagen Nørgaard | : Stiller til gjenvalg             |

Det er således behov for én kandidat til den ledige varamedlemsstillingen.

*REVISOR*

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



## **Del 1**

### **Registreringsblankett for deltakelse i det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i Frognerkompleks eierseksjoner 2015**

(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 2015

### **Fullmakt**

Jeg gir \_\_\_\_\_ fullmakt til å forhandle og  
(Store bokstaver)  
stemme på mine vegne under det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i dag.  
Oslo, 25 mar 15

Vennlig hilsen,

(Sameierens underskrift)

