



Oslo, 4 apr 17

Til sameierne i Frognerkompleks eierseksjoner

Velkommen til ordinært sameiermøte (årsmøte) 2017

Som varslet i INFO for februar og mars holdes ordinært sameiermøte (vanligvis kalt "årsmøte") i Frognerkompleks eierseksjoner, **tirsdag 25 apr 17**. Møtet holdes i rom 44, i 4. etasje, på **Bjorknes privatskole, Løvenskiolds gt 1** og starter **kl 1900**. Møtet skal slutte *senest* kl 2100. Vei til møterom vil bli skiltet.

Møtet starter 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 kombinert registrerings- og fullmaktsblankett er vedlagt denne innkalling (**vedlegg H**). 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 **10 min før**, slik at registreringsprosessen ikke går unødvendig langt inn i møtet.

Dagsorden:

1. Registrering av fremmøtte med fullmakter (fra kl 1850)
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 2016 og budsjett for 2017*

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2016 i vedlegg B1 fastsettes som sameiets regnskap for regnskapsåret og revisjonsberetningen i vedlegg B2 tas til etterretning.

Budsjett for 2017 i vedlegg B1 (siste kolonne) vedtas.

7. *Forslag*

Tre forslag fra G Eckbo i undervedlegg C1

Forslag til vedtak: **Se vedlegg C**

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

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

8. *Godtgjørelser 2016-17*

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 2016-17***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 forurenser 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 sammensetning

I perioden 2016-17 har styret vært sammensatt slik:

Styreleder William Sæter
Styremedlem Annika Ekås
Styremedlem Anders Holen Rom
Styremedlem Junina van der Hagen Nørgaard
Styremedlem Nishant Fafalia
Styremedlem Nicolai Wulfsberg
Varamedlem Kristian S Hauff

Styre- og varamedlemmer har juridisk forskjellig status, men i praksis lik arbeidsbelastning og godtgjøringsmåte. Styret har i perioden vært delvis fulltallig, da det viste seg umulig å få valgt ett varamedlem nr 2 ved valget på årsmøtet i 2016. Styret godtok dette.

Kjønnsfordelingen i styret er den best oppnåelige, på bakgrunn av de til dels store problemer det alltid er å skaffe kandidater blant 65 sameiere. Inneværende styre har hatt mannlig kjønnsovervekt, mens det til andre tider har vært likevekt med eller overvekt av kvinner.

Styrets arbeidsoppgaver, arbeidsform og dokumentarkiv

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 i tillegg spesielt mye medvirkning fra styret. 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 fleste styremedlemmene, som i tillegg til styrevervet, normalt er fullt opptatt med annet yrkesarbeid, eller kan ha andre fraværsgrunner. Til krevende prosjekter brukes i tillegg fagkonsulenter fra anerkjente og nøytrale firma.

En økende andel saker blir i tillegg diskutert og avgjort over epost. Dette gjenspeiles noe ved nedgang i antall styremøter. Saksmengden har også i denne styreperioden vært over det som har vært normalt i tidligere år, dette skyldes enkelte *ikke-forutsatte* vedlikeholdsproblemer. Epost har helt overtatt den skriftlige korrespondansen, og vi ser tiltagende bruk av SMS - det er sjelden snakk om å sende brev i posten. De nye og raske skriftlige korrespondanseformene 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 i en sak, eller "hvordan vi heller skal gjøre det denne gang"

På den annen side fortsetter behovet for *systematisk* databasert dokumentbehandling og -lagring, å øke. Skanning av papirdokumenter ble startet rundt 2006. En stadig større del av annen korrespondanse enn epost, f.eks. "vanlige" brev, utredninger og fakturaer, mottas nå i stor utstrekning elektronisk i PDF-form fra utsteder. Disse er i utgangspunktet klare for elektronisk lagring, og må da lagres med et relevant dokumentnavn. Dette resulterer i et delvis parallelt papirarkiv, da det meste før 2006 ble lagret i papirform, mens mottatte papirdokumenter nå normalt skannes. Alt dette øker den manuelle arbeidsbelastningen - og i stor grad - slik at mye skriftlig materiale (f.eks. mye epost) ikke blir rutineskannet for arkivering - ganske enkelt av kapasitetshensyn.

Manuell *arkivregistrering* (postjournal) av de fleste innkommende elektroniske dokumenter er opphørt - ikke bare fordi dette i utgangspunktet er tidkrevende - men også for at disse dokumentene ikke kan merkes med arkivdata (i skriftbildet) på noen enkel og fornuftig måte. De gis et dekkende navn, og går rett i sin elektroniske saksmappe. Sammenhengende (lange) epostutvekslinger (en såkalt *tråd*) lagres ofte som PDF-filer.

Omfanget av det elektroniske arkivet ble analysert første gang til årsmøtet i 2014 og omfattet før årsskiftet 2013/14, hele 8 671 filer i 1408 (elektroniske) saksmapper, med et samlet diskvolum på 16.1 GB. De nåværende tallene (2017) er 12 446 filer i 1912 mapper og et volum på 18 GB. Det manuelle (papir-)arkivet omfatter i tillegg tusenvis av dokumenter (med ca 3,7 hyllemeter bare siden 1988). Noen (få) av dem helt fra 1924!

Elektronisk og manuelt styrearkiv således både utfyller og dupliserer hverandre etter årtusenskiftet. Det elektroniske arkivet er sårbart som annet datamateriale, kanskje mer enn papir, ligger på private datamaskiner og sikres i dag mot datatap ved jevnlig backup. Styret ser her på løsninger for å sikre disse for fremtidige styre.

Kontinuitet i styrearbeidet

På grunn av stadig skiftende styre, 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 f.eks. ikke enkle systemer til "hjemmebruk" for effektiv søking i en stor mengde *skannede* dokumenter (dette kan i praksis bare gjøres på det skannede dokumentets lagrede tittel) - i dag kan man bare søke effektivt i elektroniske originaler (f.eks. tekstdokumenter) og epost.

Utvilsomt gir elektronisk arkiv store fordeler i arkivbehandling og særlig i rask og effektiv gjenfinning av dokumenter, men krever en relativ 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*. (Noen ganger gjelder denne kritikken også sameiere ...)

Faste støttetjenester

Sameiets nåværende forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning AS (OEF). OEFs kontakt i styreperioden var forvaltningskonsulent Thanh Trung Nguyen, som ble avløst av Morgan Løveid i august i fjor.

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 en-

kelte 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. Særlig har styret hatt mye å utsette på samarbeidet mellom OEF og Hammersborg Inkasso As (se under) - her er det stort rom for forbedringer.

Advokatkontoret "Advokatene i OBOS" ledet av juridisk direktør Terje Sjøvold - 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 jevnlig fikk både inkasso- og (i alvorlige tilfeller) tvangssalgvarsler, har dette nå flatet tydelig ut. I styreperioden var det en boligseksjon og en næringsseksjon som fikk varsel om tvangssalg. Begge seksjonene hadde i tillegg, over tid, flere brudd på både vedtekter og husordensregler på samvittigheten, og etter hvert lå de begge mer eller mindre konsekvent etter med "åkontoinnbetaling til fellesutgifter" (populært kalt "husleie"). Begge seksjonene er nå solgt: Næringsseksjonen ble solgt uten varseling til styret (som krevet i vedtektene), og boligseksjonen ble solgt etter å ha fungert som utleieleilighet i lengre tid.

OBOS Eiendomsdrift AS (OED) - lokalisert i Trosterud senter - har vaktmestertjenesten i sameiet. Vår faste vaktmester er Roar Holth som fungerer i flere boligselskaper og gjør en profesjonell og tilfredstillende jobb, innfor rammen satt av kontraktsvilkårene. Papillon Services AS v/ Nihad Smailagic har hatt 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 2016) og styreperioden (mar 2016 - apr 2017).

Årsregnskapet for 2016 og den økonomiske situasjonen. Lån, nedbetaling og husleie.

Årsresultatet fremkommer i *resultatregnskapet* med kr 854 697 og foreslås overført til egenkapitalen. *Langsiktig gjeld* (prosjektlånene) fremkommer i *balansen* med kr 4 629 849.

Inntektene var totalt kr 3 289 119. Driftskostnadene var kr 2 278 824, lavere enn budsjettet. Arbeidskapitalen på kr 889 728 ved årets slutt fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2016 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret på kr 9 758 er egen post i resultatregnskapet.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, gjeld og forventede økonomiske utvikling.

Betingelsene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet 2016/17 som påvirker regnskapet for 2016 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 2017

Budsjettet for 2017 er ført i regnskapet i kolonnen til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på uendret husleie for året 2017.

Drift og vedlikehold er beregnet til kr 351 000.

Kostnadsutvikling

Oslo kommune har ikke budsjettert med endringer i kommunale avgifter for 2017. I tråd med anslag fra strømleverandører har styret basert seg på samme kostnader som i 2016.

Forsikring

Gården er forsikret i *Gjensidige forsikring ASA* (polisenr 82900428) fra 11 mai 14, med egenandeler på kr 3 000 - 10 000, alt etter skadekategori. Det har vært tre lekkasjesaker i perioden, hvorav den første ble bedømt å skyldes plutselig sprekk i et (gammelt) avløpsrør fra kjøkken, mens den andre var en lekkasje fra skjøt i et tilsvarende rør, og ble bedømt som forsikringssak. Den tredje og største lekkasjen var i et utgående varmtvannsrør fra fyrkjeller, og skyldtes dårlig materialkvalitet i en pakning etter en tidligere reparasjon av røret. Denne ble også bedømt som en forsikringssak.

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. Økningen i priser på elektroinstallasjon, er sterkere enn de fleste andre tjenester. Husleien må av slike grunner fra tid til annen rutinemessig justeres for økte priser på varer og tjenester ("indeksregulering"). Husleien øket sist med 5 % fra 1 juli i 2014, og styret foreslår ingen økning av husleien i år.

Teletjenester, kabel-TV og bredbånd

TV-tilbudet ble vesentlig oppgradert i 2013 med en kollektiv avtale for *digital-TV* med medfølgende tre års binding til Get. I mai 2015 ble avtalen utvidet til å omfatte bredbånd av typen 10/5 (10 MB ned- og 5 MB opplasting pr sekund) og som da hadde en pris på kr 359 ved *individuell* avtale. Den *kollektive* avtalen (som sameiet inngikk) var 200 kr billigere pr bruker og ga i tillegg sameiere som ønsket det, lav pris på høyere hastigheter, om de ønsket det. I forbindelse med det kollektive bredbåndsabonnementet skulle Get sørge for at alle næringsseksjoner hadde Get kontakt. Denne delen av kontrakten har Get forsømt, tross en rekke purringer, og saken er nå under tett oppfølging av styret. Bindingen til Get opphører i 2018.

Gets system i gården er basert på koaksialkabel (TV-kabel med kobberkjerne), lagt i 2001. Nybygde datanett legges nå fortrinnsvis som fibernett *til forbruker* (eks Canal Digital). Fibernett gir meget stor kapasitet og hastighet. Noen leverandører bruker ADSL/VDSL-teknologi (eks Telenor) som benytter det opprinnelige fasttelefonnettet, mens Get bruker en tredje type teknologi (Euro DOCSIS) som gir gode resultater i et koaksialkabelnett av den typen vi allerede har i gården.

Get har nå konkurranse, og en av konkurrentene (Canal Digital) har allerede vært i kontakt med styret, og legger opp til fremstøt, når nåværende bindingsperiode med Get går ut.

Salg og utleie av seksjoner

Boligprisene i sameiet fortsetter å stige. Det ble dessuten overdratt hele 9 boligseksjoner (samme som forrige periode) og tre næringsseksjoner, til sammen 12 seksjoner som i alle fall er rekord de siste 30 år. Videre ble det for tredje gang satt ny rekord i *salgssum* for leiligheter mot Fr Stangs gt - hele 9,025 mill kr. Det ble også satt rekord for en leilighet mot Frognerveien på 6,6 mill kr. Ellers lå summene mellom kr 5,9 - 8,3 mill.

Det er en økning i salg av seksjoner som så pusses opp for senere utleie eller videresalg. Det ble omsatt minst to slike boligseksjoner i perioden

Skifte av *eier* eller *leietaker* i alle typer seksjoner skal godkjennes av styret. Allikevel søker ikke seksjonseier i enkelte tilfeller, oftest ved utleie. Styret følger da opp overfor vedkommende, da det er et poeng at styret har oversikt over hvem som bor i alle leiligheter og deres kontaktdata. Dette fører til at seksjonseierne ikke lenger bor i sin leilighet, mens leietakerne ofte er mer dis-

tansert til fellesskapet som et sameie vel er tenkt å være. Typisk står leietakere hyppigere for brudd på husordensregler, men heldigvis er det hos oss bare få utleiery (sameiery) som ikke bryr seg om å følge opp slikt, når det påtales.

Det er 10 næringsseksjoner og omkring 14 boligseksjoner på *fremleie* - over 1/3-del av seksjonene som er en større brøkdell, enn på lenge. Enkelte av disse boligseksjonene er leid/bebodd av slektninger. Hvorvidt disse skal telles som *fremleide* kan diskuteres. 1-2 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 sameiery i nr 45, gjenstår det 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 tilbake, har antallet betalingspåminnelser og 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 ende med pålegg om tvangssalg (etter 6 mnd restanse). Det har vært én slik sak i perioden. Det har blitt sendt ut en del inkassovarsler i styreperioden, og mesteparten av pengene kommer normalt inn på dette stadiet. Som nevnt i tidligere år er det noen *svært få* sameiery som til gjengjeld 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 komme i tillegg til dette beløpet. Styret har i denne perioden måttet gi en seksjonseier varsel om at tvangssalg vil bli satt i gang pga manglende innbetaling, og saken endte også med tvangssalg.

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.

Det foreligger et arbeidsutkast, og styret vil gå videre med dette.

Vaktmestertjenesten

Roar Holth fra OBOS eiendomsdrift (OED), er vaktmester i sameiet. Han betjener flere gårder. Vaktmesterkontrakten omfatter 2 x 2 timer pr uke og koster nå kr 11 400 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.

En sameier hadde i mange år gartneroppgaver i gårdsrommene mot et lite vederlag. Han har flyttet fra sameiet, og styret har vært på jakt etter en etterfølger. Det skorter på interesserte, og styret undersøker om denne oppgaven kan gå inn i vår vaktmesterkontrakt hos OED, eller om vi må søke etter et annet firma.

Gårdsrom og beplantning

Gårdsrom A (det minste gårdsrommet) og gårdsrommet til 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 skulle føre opp skuret. Dette skjedde ikke. Styret vurderte å sette opp igjen gjerdet på nabogrensen, men på grunn av avfallshenting og sykkel-utrulling som går ut i Balders gt, ble idéen skrinlagt. Imidlertid sa sameiet i Baldersgt 5 uventet opp fellesbruksavtalen vinteren 2015-16. Bakgrunnen var at flere sameiere i dette sameiet hadde klaget over lyden av *avfallsbeholderrulling* over brolegningen i deres ytre gårdsrom (det ligger her gammel originalbrostein). Det viser seg at det er svært få alternative ruter for Frognerkompleks, og hoveddelen av disse er nærmest ubrukelige. Renovasjonsselskapet *Veireno* som hadde kontrakten med Oslo kommune i noen måneder 2016-17, la om hentetidene og løste støyproblemet på den måten! Men nå er Renovasjonsetaten tilbake med eget selskap (og gamle hentetider), og jakten på løsning fortsetter ...

Trapperenhold og avfallssortering. Rotter.

Papillon Services AS (Nihad Smailagic) har hatt **trapperenholdet** siden 2004, nåværende pris er ca kr 10 000 pr mnd. Firmaet har også tatt ekstraoppdrag for sameiet. Det er styrets oppfatning at denne ordningen fungerer svært tilfredsstillende. Renholdet omfatter ikke rengjøring i fellesareal etter *oppussing* i de enkelte seksjoner, her må den ansvarlige sameier trå til selv, evt pålegge sin entreprenør 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*, og *papir/papp*, i tillegg den ikke uviktige kategorien *spesialavfall*.

Det er i tillegg til husholdningsavfallsbeholdere, tre separate beholdere (i det store gårdsrommet) for avfall fra *næringsseksjoner*, dette går til brenning. 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.

Kravet om avfallssortering krever innsats og oppfølging fra beboere og næringsdrivende. Vi har ikke fått klager fra renovasjonsetaten om dårlig sortering, til tross for at styret stadig observerer (små og litt større) brudd på reglene. INFO har jevnlig artikler om krav til avfallssorteringen. Det var en stund en tendens til opphopning av boavfall (møbler osv) ved kjøreporten i det store gårdsrommet, slikt kan ofte skyldes en enkeltseksjon og har nå opphørt.

Under et møte som OBOS eiendomsforvaltning (OEF) arrangerte for boligselskap i Oslo for noen år siden, ble deltakerne spurt om hvilket problem som irriterte mest i boligselskaper: Uorden i forbindelse med avfallshåndtering var ved håndopprekking suveren vinner...

Tvungen rydding av loft og kjeller ble gjennomført i begynnelsen av april dette år, alle gjenstander som ikke var merket som krevet, ble fjernet og avhendet.

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. Dette løste problemet, helt til det ble oppdaget rotter i kjeller E i mars 2017. Rentokil omplasserte åtekasser og satte ut ny. Saken følges videre.

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, samt ikke slippe ut støv eller vanndamp, eller luften, 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.

Styret kontraktfestet våren 2008 årlige kontroller av anlegget hos firmaet Autronica Fire and Security AS.

Styret og Frogner kino (Søylen eiendom) ble enige om å knytte sammen *kinoens* varslingsanlegg med *gårdens* øvrige anlegg for fellesområdene. Dette opplegget var klart i 2014, og denne forbedringen anså partene ville høyne felles sikkerhet. Ved samme anledning byttet sameiet ut alle brannvarslingssensorene (brannmelderne) i gården. Brannsentralen i inngangspartiet i oppgang D ble også skiftet ut, og alarmkabelføringen i bygget ble utvidet i tråd med nye krav.

Etter en "unødvendig alarm"-episode i feb 2016 krevet Oslo brann- og redningsetat (OBRE) at kinoen måtte (gjen-)opprette sitt eget alarmopplegg med separat varslingsanlegg til etaten. OBRE tillot at alarm i kinoen utløser alarm i hele sameiet (men ikke omvendt). Videre må sameiet tegne *kart* over sensorutplasseringer i gården, da det eksisterende diagrammet ikke ble ansett å være god nok. Dette arbeidet er igangsatt.

Sameiets anlegg dekker imidlertid bare *fellesarealer og kinolokalene*: 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.

Ulovlig tildekkede skorsteiner. Dårlig trekk i renoverte skorsteiner? Avtrekksvifter.

Under skorsteinsprosjektet konkluderte OPAK med at alle skorsteiner som var tilknyttet "fyringsanlegg" (ildsteder) måtte utbedres - alternativt stenges for fremtidig bruk - totalt 23 skorsteiner. 11 skorsteiner som ikke var tilknyttet ildsteder, ble stengt og kan heller ikke brukes i fremtiden.

En parallell sak var at ikke alle hadde oppfattet at de hadde *ulovlige tildekninger* i leiligheten. Bl a var skorsteiner ulovlig tildekket med bygningsplater og tykke tapetlag. Dette krevde forskjellige løsninger for å unngå større ombygginger. Hele prosjektet og forløpet av det ble dekket i flere utgaver av Sameieinfo og i ett Spesial-INFO. Det gjenstår fremdeles én ulovlig tildekking - i en seksjon som nylig er solgt - og saken følges opp av skorsteinsgruppen.

Etter utbedringene var ferdig, klaget enkelte sameiere over dårlig trekk i skorsteinen og mente det måtte ha sammenheng med rehabiliteringen. OPAK ble satt på saken og inspiserte de aktuelle skorsteiner og ildsteder i desember. OPAKs rapport påviser en rekke mangler ved de inspiserte ildstedene, bl a flere peiser som var feilkonstruert (sannsynligvis montert etter bygget var oppført), slik at disse også måtte ha røykt inn, før rehabiliteringen. I tillegg manglet de fleste inspiserte peisene dokumentasjon. OPAK anbefalte derfor at flere av disse peisene ble revet, eventuelt erstattet med en *rentbrennende ovn*.

En annen gjennomgående faktor i "dårlig trekk"-tilfellene var at *lufttilførselen* (til peis eller ovn) i mange leiligheter var svært dårlig, pga lukkede og tilstoppede inntrekksventiler (dvs de som står i ytterveggen). I tillegg var det flere steder montert elektriske utsugsvifter fra bad-/kjøkken - noe som ikke er forbudt ved forskrift eller lov, *men som sterkt frarådes*. Disse *motvirker* trekk i ildsteder og presser i tillegg avtrekksluft inn i andre leiligheter.

Klager naboene, kan de elektriske viftene ikke lenger brukes!

Tilstandsrapport for gården og oppfølging

Tilstandsrapporten om gården fra OBOS Prosjekt AS (OPAS) i 2006 konkluderte 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 sikringskap for fellesområdene. Videre montere ned antenneanlegg som ikke fører signaler. Når det gjaldt elektriske anlegg, ble derfor disse delvis overhålet etter en kontrollinspeksjon i 2007.

Når det gjaldt kritikkpunktene tak, antenner og skorsteiner, tok sameiet i 2009 et av de betydeligste løft siden bygget sto ferdig i 1924 - omlegging av alle takflater. Vi gjennomførte samtidig en nødvendig fasadeoppussing på gatesiden. Mangler som etter dette sto for tur, var rehabilitering av skorsteiner *under tak* (se over).

Styret satte også i gang et *skallsikringsprosjekt* som i første trinn hadde til mål å høyne inn-

bruddssikkerheten på bakkeplan. Dette omfatter først og fremst dører og låssystemer og *første fase* omfattet inngangsdørene og kjøreporten på *gatesiden*. Dette prosjektet er avsluttet. Neste fase (Fase 2) er i gang og vil ta for seg inngangsdører fra *gårdsrommene*. Styret valgte i samarbeid med OPAK, firmaet Alliero AS til oppussing av oppgangene og kjøreporten mot Fr Stangs gt. Ved samme anledning ble "trappetrekket" i alle oppgangene demontert: Nær alle var defekte og reservedeler var ikke å få tak i.

Samtidig med dette startet styret et program for å sikre mer ensartethet blant lampekuplene i oppgangene, da det her etter hvert var blitt en jungel av varianter - også i samme oppgang. Et felles problem var dessuten 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, fortrinnsvis av LED-typen - gjennomføres etter hvert som de gamle må kasseres.

Alt dette koster penger, krever planlegging, organisasjon og oppfølging fra både styret og fagfolk. Styret benyttet OPAS-rapporten fra 2006 ved prioritering og planlegging av vedlikeholdet. Tak/skorsteins- og fasadeprosjektene var store løft i denne sammenheng. Det samme må sies om skallsikringsprosjektene og oppussing av oppgangene.

Styret var i fjor enig om at det var behov for en *ny* gjennomgang av gården tilstand. Denne gang ble OPAK AS brukt som faginstans. Rapporten var klar mot slutten av jan 2017 og vil først bli drøftet innen styret. Sameierne oppdateres via INFO og ved at konkrete forslag legges frem for sameiermøter ved de mer omfattende prosjektene.

Kort kan det imidlertid sies at OPAK-rapporten anbefaler tiltak med forskjellige tidshorisonter: Straktiltak på enkelte områder (for tilsammen kr 0.2 mill). Den vurderer aktuelle vedlikeholds-tiltak innen neste 10-årsperiode (kr 5,57 mill) og i tillegg er moderniseringstiltak ved behov vurdert til kr 16,8 mill.

OPAK legger følgende premisser til grunn: *"Tilstandsvurderingen fra OPAK er utført på analysenivå 1 (visuell kontroll), tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg..."*

En spesiell problemstilling OPAK rapporten tar opp, som kan påvirke de enkelte sameiere, er tilstanden på sanitæranlegget, dvs vann- og avløpsrør til kjøkken og bad.

Tiltaksbeskrivelse fra OPAK rapporten:

"På bakgrunn av ukjent tilstand for baderom og vann- og avløpsrør, anbefales det å gjennomføre en tilleggsundersøkelse hvor et representativt antall kjøkken og baderom stikkprøvekontrolleres..."

.. Basert på normale levetidsbetraktninger og tilstanden på rørene, har rørene en restlevetid på under 5 år.

.. I forbindelse med utskifting av felles vann- og avløpsrør, vil det mest sannsynligvis bli aktuelt med en full våtromsrehabilitering av alle baderommene. Dette anbefales utført innen 5 år, men medtas som et moderniseringstiltak, da det er noe usikkert hvor akutt tiltaket er..»

Styret vil bestille anbefalte tilleggsundersøkelser for å få en grundigere gjennomgang av tilstanden på eksisterende anlegg, og hva som kan være mulige tiltak.

Varmtvannsoppvarming. ENØK-tiltak.

Sameiet kunne siden år 1938 varme opp forbruksvann både med *elkraft* og *olje* (tidl kull/koks), men i senere år har sameiet i hovedsak brukt elektrisk kraft, først og fremst fordi dette har falt billigere, og sameiermøtet har vedtatt at billigste fyringsform skal brukes. Det har imidlertid vist seg at sameiets *elektriske* beredere for vannoppvarming har litt for *marginal* kapasitet til å klare oppvarmingen alene, og for *liten* kapasitet ved tilfeldig utfall av varmeelementer i berederne. Oslo kommune har dessuten vedtatt at fyring med fossilt brensel i Oslo skal *avvikles* helt (av

miljøhensyn) innen 2020, og styret satte for ett par år tilbake i gang å bruke opp den oljen som var igjen på tanken (som deretter muligens måtte graves opp). Før denne ble tom, streiket imidlertid fyrkjelen. Senere kom biofyringsolje opp som en mulig erstatning, og styret undersøkte dette nærmere med et firma som er spesialister på fyringsanlegg.

I nyere tid har biofyringsolje kommet i noe vanry: Oljen skal ideelt lages av biologiske avfallsprodukter (som rester av vegetabilsk eller animalsk olje, brukte fiske-/planteoljer, returfett fra matproduksjon og bioolje uegnet til matbruk, men dette produktet blir for dyrt).

Firmaet - som så på hele fyringsanlegget under ett - *anbefalte som enkleste vei ut av uføret, å legge ned oljefyringen helt, og heller satse på elektrisk fyring*. Styret heller i samme retning, og løsningen ser ut til å kunne bli ytterligere anskaffelse av to elektrokjeler og full nedlegging av oljefyringen, inklusiv sanering - evt oppgraving - av oljetanken.

Det er andre muligheter enn elkraft og bioolje, f.eks vannbåren fjernvarme, jordvarme og solvarme, men lønnsomheten av slike tiltak krever først individuelle beregninger og undersøkelser: Anleggenes beskaffenhet og pris, gjør i dagens situasjon at inntjeningen (nedbetalingen) av denne typen investering må gå over mange år (mellom 8-15 år), 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* og omfattende investeringer og ombygginger blir uforholdsmessig dyrt.

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. 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 styre-medlem.

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

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

Hensikten med denne rapporteringsplikten er bl a å skille ut ombygginger som omfatter *meldepliktige arbeider* og deretter varsle søkeren. Alle arbeider som bryter en "branncelle" skal f.eks godkjennes av bygningsmyndigheten. Installering av peis må gjøres av godkjent installatør, skal dokumenteres og kan sluttinspiseres av Brann- og redningsetaten (OBRE). For mer om dette - se avsnittet om trekk i peiser over.

Flere INFO har behandlet slike tema, men det er fremdeles sameiere som setter i gang ombygginger uten å ha varslet styret.

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. Siden 1 jan 12 er seksjonseieren selv *privatretslig ansvarlig* for arbeidet som blir gjort - dvs vedkommende må selv sikre kvaliteten gjennom *kontrakter* og *skriftlige avtaler*. Seksjonseiere er blitt gjort oppmerksom på at dokumentasjon for at kravene er etterlevd, kan bli etterspurt ved salg, *samt* i skadesaker 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 ca 92 år siden. Som tidligere nevnt i styrets beretning har eksempelvis skorsteiner i bruk blitt ulovlig dekket av kjøkken- og innredningsskap (med bakplate), bygningsplater, osv...

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 slike tilfeller, da innleide håndverkere åpenbart ikke var skikkelig "briefet" av den aktuelle seksjonseier, og naboene klaget. Problemet er noen ganger at sameieren drar på ferie i oppus-

singsperioden eller ikke flytter inn i seksjonen før alt er klart, slik at oppfølging av håndverkerne eller deres 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 - med få unntak - laaaang tid.

En annen side av dette, er at noen beboere - eller deres håndverkere - plasserer ombyggingsavfall i gårdsrommet.

Styret har laget skriftlige veiledere med råd om forskjellige sider ved hel- og badoppussinger. Disse sendes til alle som søker om å få pusse opp seksjonen eller bare badet, og også til nye sameiere som nettopp har flyttet inn og som kan ventes å ønske å pusse opp.

Skorsteinsutbedringene i 2015 skapte behov for forskjellige karttegninger over skorsteinene, feie- og sotlukene. Disse ble laget av styrets skorsteinsgruppe, og ble svært godt mottatt av entreprenøren og vil være verdifulle for fremtidig oppfølging.

Samtidig belyste prosjektet et behov for oppdaterte tegninger av de enkelte seksjonene: Styret vil vurdere denne siden av saken videre og krever allerede nå tegninger fra alle som bygger om seksjoner.

Vinduer og balkongdører

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

Dessverre viser det seg nå at kvaliteten på de snart 40-år gamle balkongdørene og vinduene som utgjør hoveddelen av vinduer i sameiet 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 altså søke styret ved utskifting av vinduer/balkongdør – dette gjelder både på gate- og gårdside.

Frogner kino - Planer

Frogner kino har nå stått tom i ett par år. Frogner kino eiendom As er bundet av kommunestyrets vedtak vedr. krav om kulturelle aktiviteter. Kombinert med berørte sameieres rett til å bo i et miljø uten helseskadelig støy. En interessegruppe på Frogner har ett års tid arbeidet med planer om bydelsforsamlingslokale ("kulturhus") i kinoseksjonene, og i mars besluttet Frogner bydelsutvalg å anbefale at kommunen kjøper lokalene tilbake - bl. a. med denne bruksmuligheten for øye.

Innbruddsfare. Sykkeltjuverier

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 vurderer kontinuerlig denne problematikken. 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 omstreifer ble observert, mens han gikk bortover fortauet og kjente på samtlige(!) gatedører om de var låst... Skallsikringsprogrammets første fase: Gatedører og kjøreport - som tok for en del av disse problemene - ble avsluttet i fjor vinter, med betydelig bedret lukkefunksjon på gatedørene.

Det har i perioden vært en del tyverier av sykler fra stativene, det viser seg at "tykke" vaierlåser ikke er så solide som de ser ut som. Låsen(e) må dimensjoneres etter sykkelens verdi. Styret har bedt sykkelleiere som blir frastjålet sykkel, melde fra til styret som vil sette ut advarsel og gjøre evt mottiltak.

De har også vært innbrudd i kjellerboder, på nytt i oppgang E.

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. Som tidligere nevnt er skallsikring, fase 1 - som innebar diverse tiltak mot inntrengning i gården fra *gatesiden* - nå avsluttet. Fase 2 - som har startet - vil omfatte dører på gårdsiden.

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 én slik advarsel i perioden i forbindelse med en utleieleilighet.

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. Dette respekteres ikke i alle tilfeller.

I en etter hvert omfattende sak klaget en beboer over støy osv fra de nærmeste naboene, over en lengre periode og gjentatte ganger. Naboene hevdet at alle klagene neppe kunne stemme, og at noe av dem åpenbart måtte være overdrivelser eller oppspinn. Styret innså at det ikke hadde kapasitet til å foreta inngående (politimessige) undersøkelser i slike saker, og oppfordret de tre naboene å ta kontakt med hverandre, noe ikke alle parter ønsket! Innledende medling var dessuten tidkrevende. Det kom imidlertid nye opplysninger frem i saken, og klagen har opphørt.

I en annen oppgang klaget flere naboer over hasjrøyking og festbråk i en utleieseksjon. Beboerne i seksjonen nektet for begge deler. Denne saken er ikke løst, men følges fra styrets side.

Bruk av gårdsrommene, Tobakksrøyking

Styret har igjen måttet innskjerpe at næringsseksjonenes *kunder* ikke er forutsatt å bruke gårdsrommene.

Årsmøtet vedtok i 2013 at tobakksrøyking *ikke* skulle være tillatt i gårdsrommene, og to år senere, at det skulle forbys på balkongene. Det har vært noen "tilbakefall", men disse forbudene blir i det store og hele respektert.

Informasjon til beboerne

SAMEIEINFO har i perioden hatt 4 utgivelser, under gjennomsnittet for en styreperiode. Som alltid er det enkelte artikler som er gjengangere, men med den (økende) gjennomtrekk som er i sameiet, viser dette seg å være nødvendig! Styret kjører mer konsentrerte artikkelserier ved endringer av regler i sameiet, i lovverket eller i Oslo by.

Styret oppfordrer sameierne å lese INFO, da (uventet) noen henvendelser til styret dreier seg om saker som det *allerede* er skrevet om! INFO (og styrets årsberetning - som du leser nå) 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 og ryddeaksjoner) holdt inneboende sameiere og beboere orientert om diverse forhold som har krevet mer umiddelbar formidling.

Oslo, 5 apr 17


William Sæter
Styreleder

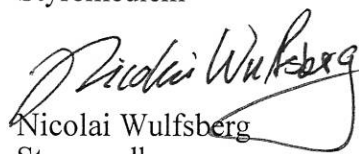

Junina v d H Nørgaard
Styremedlem


Kristian S Hauff
Varamedlem


Annika Ekås
Styremedlem


Nishant Fafalia
Styremedlem


Anders H Rom
Styremedlem


Nicolai Wulfsberg
Styremedlem

5569 - FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 283 320	3 280 920	3 283 000	3 283 000
Andre inntekter	3	5 799	13 501	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 289 119	3 294 421	3 283 000	3 283 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 319	-18 102	-17 766	-21 319
Styrehonorar	5	-151 200	-128 380	-126 000	-151 200
Revisjonshonorar	6	-9 758	-11 619	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-89 173	-86 808	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-44 217	-320 890	-160 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-264 565	-1 919 599	-300 000	-351 000
Forsikringer		-316 800	-301 245	-316 800	-330 000
Kommunale avgifter	9	-552 416	-536 355	-560 000	-560 000
Energi/fyring		-266 211	-168 394	-210 000	-210 000
Kabel-/TV-anlegg		-273 907	-226 648	-272 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-289 259	-282 702	-331 920	-312 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 278 824	-4 000 741	-2 394 986	-2 344 519
DRIFTSRESULTAT		1 010 295	-706 319	888 014	938 481
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 039	36 030	0	0
Finanskostnader	12	-205 638	-224 825	-220 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-155 599	-188 795	-220 000	-184 000
ÅRSRESULTAT		854 697	-895 115	668 014	754 481
Overføringer:					
Udekket tap			895 115		
Reduksjon udekket tap		854 697			

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		44 734	10 379
Kortsiktige fordringer		0	10 273
Driftskonto OBOS-banken		512 209	333 158
Sparekonto OBOS-banken		668 107	1 063 661
SUM OMLØPSMIDLER		1 225 050	1 417 471
SUM EIENDELER		1 225 050	1 417 471
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 740 121	-4 594 818
SUM EGENKAPITAL		-3 740 121	-4 594 818
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 628 849	5 628 537
Annen langsiktig gjeld	15	1 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 629 849	5 628 537
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 014	131 802
Leverandørgjeld		86 174	123 158
Påløpte renter		23 680	28 763
Påløpte avdrag		99 454	99 029
Depositum Bryggerhus		0	1 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		335 322	383 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 225 050	1 417 471
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4.4.2017,

STYRET I FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

W Sæter
William Sæter

Junina V. Nørgaard

Annika Ekås
Annika Ekås

Anders M. Rom
Anders Holen Rom

Nishant Fafalia

Nicolai Wulfsberg

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

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Lokaler	1 229 016
Diverse	2 400
Felleskostnader	2 042 304
Lagerlokale	9 600
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 283 320

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert Frogner Kino Eiend AS : Brannutrykning 21.02.2016	4 479
Korrigeringer på reskontro	1 320
SUM ANDRE INNTEKTER	5 799

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 319
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-21 319
------------------------------	----------------

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 2015/2016, og er på kr. 151.200.-

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 500.-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 9.758.-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 000
OPAK AS	-30 877
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-438
Andre konsulentonorarer	-2 903
SUM KONSULENTHONORAR	-44 217

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 875
Drift/vedlikehold VVS	-54 063
Drift/vedlikehold elektro	-93 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 671
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-264 565

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-263 469
Feieavgift	-15 365
Renovasjonsavgift	-273 583
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-552 416

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 820
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 852
Lyspærer og sikringer	-3 551
Vaktmestertjenester	-131 112
Renhold ved firmaer	-105 371
Andre fremmede tjenester	-6 885
Trykksaker	-6 136
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Porto	-3 034
Bank- og kortgebyr	-2 698
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-289 259

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	582
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 446
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 313
Utbytte Gjensidige	40 698
SUM FINANSINNTEKTER	50 039

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

HANDELSBANKEN - renter	-199 715
HANDELSBANKEN - gebyr	-360
Andre rentekostnader	-5 563
SUM FINANSKOSTNADER	-205 638

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,90 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2015

-6 028 366

Nedbetalt tidligere

399 829

Nedbetalt i år

999 688

-4 628 849

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 628 849****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum Bryggerhus

-1 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 000**

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frognerkompleks Eierseksjoner s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

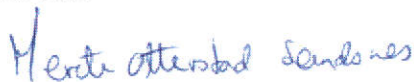
Konklusjon om årsberetningen

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, 7. april 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Gunnar Eckbo - Diverse forslag

Bakgrunn

Sameier Gunnar Eckbo har fremmet tre forslag til årsmøtet, kort beskrevet:

1. Skifte av vann- og avløpsrør
2. Låssystemer for gatedørene
3. Øket sikkerhet i sykkelskuret i det store gårdsrommet

Eckbos fulle forslag er i **undervedlegg C1**

Styrets kommentarer

1. Som beskrevet i årsberetningen, bestilte styret en gjennomgang av gårdens tilstand av OPAK AS som faginstans. Denne rapporten danner et grunnlag for vedlikeholdsplanene på lengre sikt. Rapporten er allikevel kun basert på visuell kontroll og krever ytterligere tilleggsundersøkelser for å en grundig analyse av tilstanden på eksisterende anlegg, og mulige tiltak. Rapporten sier også at i forbindelse med utskiftning av felles vann- og avløpsrør, er det sannsynlig at det bør bli (våtroms-)rehabilitering av baderom. Dette får stor innvirkning for sameierene og må utredes ordentlig, før sameiermøtet gjør vedtak om oppgradering av rørsystemene. Tilleggsundersøkelser påbegynnes i år, men styret må håndtere et så stort prosjekt basert på kapasitet. Det er derfor ikke praktisk å sette tidsfrister for innhenting av anbud til utskiftning av ledningsnett osv i et boligsameie, hvor styreinnsatsen utføres av frivillige på fritiden. Slike krav vil kunne føre til et dårlig beslutningsgrunnlag og potensielt påføre sameierne mer-kostnader og dårlige løsninger, og kanskje dårlig rekruttering til styreoppgaver.

Styrets forslag til vedtak

Styret vil bestille anbefalte tilleggsundersøkelser for å få en grundigere gjennomgang på tilstanden på eksisterende anlegg og mulige tiltak, og følge opp konklusjonene.

2. Ringeanlegg og dørlåser vurderes av styret for utskifting ut i fra et sikkerhetsbehov og en kostnads-vurdering. Over de siste 10-20 år har kun *ett* innbrudd blitt satt i sammenheng med antatt bruk av nøkler på avveie. De aller fleste innbrudd gjennom dører utføres med innbruddsverktøy. Styret anser nytteverdien av en full utskiftning av alle låser og innføring av et nytt sikkerhetssystem, som relativt liten målt opp mot kostnaden dette ville medføre. I tillegg vil et kodelås-system med periodiske utskiftninger av kode danne et behov for vedlikehold, da instanser som post, brann etc trenger kontinuerlig adgang til bygningen. Koder kan også enklere komme på avveie, enn ved eksisterende løsning.

Styrets forslag til vedtak

Beholde dagens system

3. I 2007 ble sykkelskuret utvidet i det store gårdsrommet og "Sinus" sykkelfester (-forankringer) satt opp i begge gårdsrom. Sinus-bøylene er forankret i bakken, og det har aldri vært tyverier knyttet til ødeleggelse av selve bøylene. Styret anser derfor ikke gjerdenetting som en oppgradering av sikkerheten, beboere bør heller investere i solide låser.

Det er viktig å minne om at selve låsingsmåten for sykkelen er eiers ansvar, og det anbefales derfor bruk av solide låser. Sykkel kan også vurderes å plasseres i kjeller under nr 43, eller i egen bod, hvis enkelte sameiere er bekymret for sikkerheten i bakgårdene.

Styrets forslag til vedtak: **Beholde dagens system**

*Eckbos forslag til vedtak, se **undervedlegg C1***

Fra: [Gunnar Eckbo](#)
Til: [William Saeter](#)
Kopi: [tord.hestenes@getmail.no](#); [Nishant.fafalia@gmail.com](#)
Emne: Sakar til årsmøtet
Dato: 12. mars 2017 21:58:58

Til Årsmøtet

Sak 1

SKIFTE AV VANNRØR OG KLOAKKRØR

Som de fleste sameierne erfarte var vi uten varmt vann en hel weekend. Det kan skje igjen og derfor er det viktig hvordan dette kan forhindres. På badet må jeg tappe ca 6 liter før det kommer varmt vann, ved bruk 2 ganger om dagen blir dette 12 liter pr leilighet x 60 leiligheter = 720 liter pr dag. I tillegg må man tappe noe på kjøkkenet før det kommer varmt vann. Dette utgjør ca 900 liter pr døgn eller for ett år 328.500 liter. Dette er en enorm sløsing med vann og koster mange penger. Årsaken til hvorfor det er slik kjenner jeg ikke til men det må løses ved skifting til nye rør.

Varmt vanns og kloakk ledningene er 80-90 år gamle og de har gitt oss første varsel på at de må skiftes. Vannledningene har begynt å pipe ved bruk i øvre etasjer og man hører støy fra kloakkledningene som muligens begynner å få tynne vegger. Det var et hell at det var sluk i kjelleren i 30C eller så hadde det blitt store skader i hele kjelleren. Spørsmålet er når kommer neste store vannskade i et så gammelt anlegg? Hva sier forsikringsselskapet når vi ikke tar varslet alvorlig, men skifter bare i kjelleren?

Varmt vannet er ustabilt, det har de fleste erfart i dusjen og avløpet tetter seg jevnlig.

Det er en stor kostnad å skifte hele ledningsnett i gården, men dette må sees i sammenheng med gårdens verdi som er rundt 1/2 milliard kroner og da er det meget viktig å ta vare på disse verdiene med leiligheter som har priser fra 6 til 10 millioner pr stk og som kan få store vannskader.

Forslag:

Årsmøtet ber styret å innhente anbud for å fornye ledningsnett for varmt/kaldt vann og kloakkrør og legger denne prisen frem for et ekstraordinært sameie møte innen utgangen av november 2017.

Sak 2

Skallsikring inngangsdører har stått på styrets liste. I den forbindelse virker enkelte døråpnere ikke og TV bildet av dem som ringer på fungerer ikke. Service folk har ikke deler til et så gammelt anlegg har jeg fått beskjed om så det må skiftes. På 30 år er det de samme nøklene som sirkulerer med resultat jevnlig innbrudd.

Forslag:

Styret ser på nytt inngangssystem innen 6 mnd med eventuelt kodelås som flere og flere sameier installerer. Koden kan skiftes jevnlig når det er mange som flytter ut og inn og derved vil dette redusere innbruddene til et minimum.

Sak 3

Skallsikring av sykler. Det er jevnlig tyveri av sykler for 10 tusen vis av kroner. De nye el-syklene koster fra 10-20.000. Dette kan løses som andre gjør, ved at det settes opp netting slik at tyvene ikke kommer inn til syklene. Dør med kodelås for sykkel eierne. Koden kan skiftes jevnlig.

Forslag:

Det nedsettes en sykkelgruppe som ser på sikring av sykkelstallen som også utvides noe da ingen tørker klær ute og kommer med budsjett til styret innen 6 mnd.

Vi må ta i bruk mer moderne teknologi for å hindre innbrudd og tyverier av våre verdier.

Gunnar Eckbo, oppgang C

Godtgjørelser for styreperioden 2016-17

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).

Timer for all innsats direkte knyttet til prosjektene, godtgjøres etter førte timelister som vedtatt av sameiermøtet i 2014. Listene for disse prosjektene gjøres opp nå.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelser for 2016-17 fastsettes som følger:

Styreleder, styre- og varamedlemmer, til sammen	kr 151 200
Revisor, etter regning	kr 9 758

VALG

STYRET

Styreleder William Sæter	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Annika Ekås	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Anders Holen Rom	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Junina v d Hagen Norgaard	: Stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem Nishant Fafalia	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Nicolai A Wulfsberg	: Stiller til gjenvalg
Varamedlem Kristian S Hauff	: Stiller til valg som styremedlem
Sameier Ann-Christin Harr	: Stiller til valg som varamedlem

Det er således behov for ytterligere 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 2017

(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 2017

Fullmakt

Jeg gir _____ fullmakt til å forhandle og
(Store bokstaver)
stemme på mine vegne under det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i dag.
Oslo, 25 apr 17

Vennlig hilsen,

(Sameierens underskrift)

