



Oslo, 13 apr 2018

Til sameierne i Frognerkompleks eierseksjoner

Velkommen til årsmøte (ordinært sameiermøte) 2018

Som varslet i INFO for februar og april holdes årsmøte (tidl kalt "ordinært sameiermøte") i Frognerkompleks eierseksjoner, ons **25 apr 18**. Møtet holdes i rom 22, i 2. etasje, på **Bjørknes 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 X**). Epostfullmakter (dvs fullmakt uten underskrift) kan ikke godtas. Sameiere kan gi fullmakt til styreleder, en annen sameier eller til en fullmektig. Merk at **alle sameiere** - både de som stiller på møtet *og* de som lar en fullmektig stemme for seg - skal 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 2017 og budsjett for 2018

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2017 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) tas til etterretning.

7. Forslag

Ingen

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

Forslag til vedtak: **Husleiens størrelse økes med 3 % fra 1 jul 18. Se vedlegg C**

8. Godtgjørelser 2017-18

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 2017-18*****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 Skredderiet Frogner Hodja 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 2017-18 har styret vært sammensatt slik:

Styreleder William Sæter
Styremedlem Annika Ekås
Styremedlem Anders Holen Rom
Styremedlem Nishant Fafalia
Styremedlem Nicolai Wulfsberg (*til sep 2017*)
Styremedlem Kristian Steinvåagnes Hauff
Varamedlem Ann-Christin Harr
Varamedlem Line Renée Woxen

Styre- og varamedlemmer har juridisk forskjellig status, men i praksis lik arbeidsbelastning og godtgjøringsmåte. Styret har i perioden vært delvis fulltallig, etterat styremedlem Nicolai Wulfsberg solgte seksjonen og flyttet fra sameiet i september.

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 diskutert og avgjort over epost. Dette gjenspeiles til en viss grad ved nedgang i antall styremøter, i forhold til tidligere år. Saksmengden har i styreperioden vært mer som et normalår, og ett svært komplisert eierskifte i en næringsseksjon, ble opphevet ved et tilsvarende ukomplisert i en annen. Epost har helt overtatt den skriftlige korrespondansen, og vi ser tiltagende bruk av SMS - det er nesten aldri snakk om å sende eller motta 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 får vi skriftlig dokumentasjon på saksgangen - en stor fordel, når man i ettertid har behov for å se hva som ble gjort forrige gang i en tilsvarende sak, eller finne ut "hvordan vi heller skal gjøre 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 ("sekretærarbeidet") i stor grad - slik at mye skriftlig materiale (f.eks. mye epost) ikke blir rutineskannet for arkivering - ganske enkelt av kapasitetshensyn. Det er sjelden SMSer blir tatt vare på.

Manuell *arkivregistrering* (postjournal) av innkommende elektroniske dokumenter er opphørt - ikke bare fordi dette i utgangspunktet er tidkrevende - men også for at disse (elektroniske) 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 (i 2018) er tett på 13 000 filer i 2 022 mapper og et datavolum på 18,5 GB.

Det manuelle (papir-)arkivet omfatter i tillegg tusenvis av dokumenter og omfatter ca 3,7 hyllemeter bare siden 1988. Noen (få) dokumenter helt fra byggets opprinnelse! Det fins i tillegg arkivmateriale fra perioden før 2. verdenskrig og frem til 1990-tallet.

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 vurderer løsninger for å sikre arkivdata for fremtidige styrrer.

Kontinuitet i styrearbeidet

Styrearbeidet i Frognerkompleks har i flere ti-år vært preget av god kontinuitet takket være styremedlemmer som sitter over lengre perioder som overlapper hverandre. I andre sameier som har hatt hyppig skiftende styrrer, forretningsførere og sameiere kan *kontinuiteten* i arbeidet ofte være av mer 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 er svært lang, og avhengig av mer brukervennlige elektroniske arkiverings- og søkesystemer. Det finnes f.eks. ennå 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).

Og la det være nevnt: 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 har vært forvaltningskonsulent Morgan Løveid fra august 2016. Forvaltnings-konsulentene sitter erfaringsmessig i stillingen ca 3 år.

OEF gir 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 serviceinnstillingen spenner over hele registeret fra meget bra til kritikkverdig. Tidligere har styret hatt mye å utsette på samarbeidet mellom OEF og Hammersborg Inkasso As (se under) - her var det stort rom for forbedringer. OEF har i flere år brukt et elektronisk fakturabehandlingssystem ("Invoice"). Dette systemet hadde flere mangler - noen alvorlige - bl a for styrets oppfølging av fakturagangen. I fjor skiftet så OEF til systemet "Alusta", en overgang som løste det nevnte problemet, men innførte andre: Nye betegnelser for attestasjon ("kontroll") og anvisning ("godkjenning") var bagateller, sammenliknet med bruk av amerikansk datoangivelse (9/11 for 11.9 eller 11. sep), *engelsk* brukerveiledning på nett osv.

Advokatkontoret "Advokatene i OBOS" ledet av juridisk direktør Terje Sjøvold, gir styret etter henvendelse - mot timepris - juridisk råd og veiledning.

Innkrevning 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.

Coor Service Management har kjøpt OBOS Eiendomsdrift AS (OED), som var et datterselskap i OBOS-konsernet. Samtidig inngikk OBOS og Coor en samarbeidsavtale som gjør Coor til en OBOS-foretrukket partner på flere tjenester. OED er fortsatt lokalisert i Trosterud senter og 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 nesten ingen 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 2017) og styreperioden (apr 2017 - apr 2018).

Årsregnskapet for 2017 og den økonomiske situasjonen. Lån, nedbetaling og husleie.

Årsresultatet fremkommer i *resultatregnskapet* med kr 871 218 og foreslås overført til egenkapitalen. *Langsiktig gjeld* (prosjektlånene) fremkommer i *balansen* med kr 4 078 682.

Inntektene var totalt kr 3 284 656. Driftskostnadene var kr 2 289 953, lavere enn budsjettert.

Arbeidskapitalen på kr 1 209 779 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 7 466 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 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet 2017/18 som påvirker regnskapet for 2017 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 evt prosjekter i denne årsberetningen.

Budsjett for 2018

Til orientering for årsmøtet er budsjettet for 2018 ført i regnskapet i kolonnen lengst til høyre i resultatoppstillingen. Dette budsjettet er basert på *uendret* husleie for året 2018. Husleien øket sist med 5 % fra 1 juli i 2014, og styret foreslår en øking ("indeksregulering") i husleien fra mai 2018 på 3 % for å møte prisstigningen på varer og tjenester. Drift og vedlikehold er beregnet til kr 351 000.

Kostnadsutvikling

Oslo bystyes budsjett for 2018 innebærer en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp. Dette er innpasset i sameiets budsjett. Eiendomsskatten følger egne satser. I tråd med anslag fra aktuelle strømleverandører har styret basert seg på samme energikostnader som i 2017.

Forsikring

Gården er forsikret i *Gjensidige forsikring ASA* (polisenr 82900428) fra 11 mai 14, med en egenandel på kr 10 000, uavhengig av skadekategori.

Det har vært tre lekkasjesaker i perioden, hvorav den første (fra 2016) skyldes plutselig sprekk i et (gammelt) avløpsrør fra kjøkken. Denne skaden ble bedømt som et vedlikeholdsproblem av skadevurderer, dvs ingen forsikringsdekning. Etter konsultasjon med OPAK AS i en annen sammenheng (se videre), ble styret anbefalt å punktrepasere denne lekkasjen, da hele rørnettet kunne være modent for utskifting. Den andre lekkasjen var fra et bad i tredje etasje ned i leiligheten under, mens en større lekkasje var i kaldtvannsrør på et kjøkken i 2. etasje, ned gjennom kjøkkenet under og videre ned i kjelleren. Den sistnevnte lekkasjen skyldtes en utett rørskjøt fra langt tilbake i tid. Styret har i de to siste (nylige) sakene, ennå ikke fått rapport fra skadevurderer.

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 *elektroinstallasjoner*, har i en årrekke vært 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").

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 en ny tre-års binding. Bredbåndet hadde i 2015 en pris på kr 359 ved *individuell* avtale, og den *kollektive* avtalen (som sameiet inngikk) var 200 kr billigere pr bruker og gir i tillegg sameiere som ønsket det, lav (dvs "kollektiv") pris på høyere hastigheter, om de ønsker det. Det har kommet en forespørsel om å utvide det kollektive abonnementet til å inkludere en trådløs Get-ruter, og dette alternativet vil bli vurdert av styret. Styret antar at mange abonnenter allerede kan ha en slik ruter i seksjonen, men vet også at det er i bruk rutere av andre fabrikat. Hele dette komplekset av data, betingelser, leverandører og priser kan være forvirrende, og styret følger opp TV-/bredbåndstilbudet, med sikte mot godt TV-kanalutvalg og raskt internett til rimelig pris.

I forbindelse med innføring av det kollektive *bredbåndsabonnementet* skulle Get sørge for at alle næringsseksjoner hadde/fikk Get veggkontakt. Denne delen av kontrakten mener styret at Get har forsømt, tross en rekke puringer, og saken er fortsatt under oppfølging av styret. Bindingen til Get opphører i år, men det er ikke gitt at andre leverandører har bedre tilbud.

Gets system i gården er basert på *koaksialkabel* (TV-kabel med kobberkjerne), lagt i 2001. Frem til *sameiets* sentral bruker Get i dag fibernett. Get bruker en type teknologi (Euro DOCSIS) som gir gode resultater i et *koaksialkabelnett* av den typen vi allerede har i gården.

Nybygde datanett legges nå fortrinnsvis som fibernett *til forbruker* (eks Canal Digital). Fibernett tillater meget stor kapasitet og hastighet. Andre leverandører bruker ADSL/VDSL-teknologi (eks Telenor) som benytter det opprinnelige fasttelefonnettet. Selv om fiber absolutt synes å være fremtiden, pga en enorm datafremføringskapasitet, er det ikke gitt at den nettinfrastruktur gården har, er dårligere for sameiernes aktuelle behov. Dette er som nevnt under fortløpende vurdering av styret.

Get har i alle tilfeller konkurranse, og en av konkurrentene (Canal Digital) - som har ført frem fiberkabler til nabogårdene - har allerede flere ganger vært i kontakt med styret, og legger antakeligvis opp til fremstøt, når nåværende bindingsperiode med Get går ut (i år).

Salg og utleie av seksjoner. Ny eierseksjonslov

Generelt sett fortsetter boligprisene i sameiet å stige, men kurven er ikke like bratt som tidligere. Omsetningsrekorden på hele 9 bolig- og tre næringsseksjoner fra 2016-17 og 2017-18 blir stående: Til sammen 12 seksjoner, som i alle fall var rekord for de siste 30 år. Rekord i *salgssum* for en leilighet mot Fr Stangs gt - hele 9,025 mill kr i 2016 blir også stående. Det ble også satt rekord for en leilighet mot Frognerveien på 6,6 mill kr. Ellers lå summene mellom kr 5,9 - 8,5 mill.

Det har over tid vært en økning i salg av seksjoner som så pusses opp for senere utleie eller videre salg. Det ble omsatt minst to slike boligseksjoner i perioden. En bolig ble overdratt i form av et tvangssalg, etter stadig etterslep på husleien. I tillegg kjøpes seksjoner som etter noe tid fraflyttes av eier uten å selges - og som deretter kun utleies.

Det er for tiden 8 næringsseksjoner og omkring 14 boligseksjoner på *fremleie* - ca 1/3-del av seksjonene - som er en større brøkdel, enn på lenge. Enkelte av disse boligseksjonene er leid/bodd av slektninger. Hvorvidt dette skal regnes som *fremleie* kan diskuteres. 1-2 boligseksjoner står tidvis tomme. Alt i alt er derfor fremleietallet for boligseksjoner usikkert, selv om det er høyere enn i tidligere år.

Skifte av *eier* eller *leietaker* i alle typer seksjoner skal godkjennes av styret. Dette er fastlagt i vedtektene. Allikevel søker *ikke* seksjonseier om dette i alle tilfeller, oftest ved utleie (*fremleie*). Styret følger opp overfor vedkommende, da det er viktig at styret har oversikt over hvem som bor i de enkelte seksjoner og deres kontaktdata. Utleie fører til at seksjonseiere ikke lenger bor i sin leilighet (eller driver egen næringsseksjon), og typisk er leietakere ofte mer distansert til det fellesskapet et sameie nok opprinnelig er tenkt å være. Det viser seg at enkelte leietakere står for hyppigere brudd på husordensreglene enn sameiere, men heldigvis er det hos oss kun få utleiere (sameiere) som *ikke* følger opp slike problem, når de påtales.

En ny utgave av "Lov om eierseksjoner" ble iverksatt 1 jan 2018, og i de såkalte "forarbeidene" til den nye utgaven ble utviklingen med utleie av eierseksjoner debattert, men det ble ikke foretatt endring av loven på dette området. Det statlige utvalget som utredet mulig endringer til lovtekst, skrev allikevel:

"Et annet hensyn (...), er den betydningen en stor leietakerandel i boligsameier kan ha for bomiljøet. Det kan tenkes at hverken seksjonseiere som leier ut boligseksjonene, eller leietakerne som bor der, er særlig interesserte i å følge opp en del av de oppgavene som løses i fellesskap, som for eksempel dugnader, rengjøring av felles søppelrom osv. Tidvis vil nok både utleiere og leietakere føle en mindre tilknytning og forpliktelse overfor sameiet enn dem som både eier og bor der selv. Til det kommer at en investor som kjøper opp et stort antall boligseksjoner, kan få stor kontroll på sameiermøtet siden man har én stemme pr. seksjon. Dette kan være uheldig, fordi investorer ofte har andre interesser enn de boende sameiere, når det gjelder drift og vedlikehold av eiendommen."

To næringsseksjoner, Frogner kino og iHUS eiendomsmegling ble solgt i perioden.

- Selskapet *Frogner kino As* ble solgt fra Søylen eiendom til Jan Vardøen. Her er det satt et mål om tilbakeføring av kinoen lik utseendet ved åpningen i 1926, og disse arbeidene er i full gang.

- Seksjonene som huset *meglerforetaket iHUS* ble overdratt til ny eier i perioden. Den tidligere eier påsto at overdragelsen skjedde allerede i 2016, noe hverken styre eller OBOS eierskifte kan bekrefte. Styret ble først varslet i 2017. Over tid (fra 90-tallet) hadde denne seksjonen skiftet juridisk eier en rekke ganger, mens den første (personlige) eier fortsatte, som leietaker. Tidligere eier/leietaker (iHUS) hadde flere utestående poster på opprydding i og vedlikehold på seksjonen da den ble overdratt og lå i flere perioder etter med husleien.

Styret godkjente etter hvert eierskiftet, og seksjonen er nå leid ut av den nye eier til "Skredderiet Frogner Hodja" som tidligere holdt til i Frognerveien 31 - rett over gaten.

Innlemming av balkonger i seksjonene

Etter rettsforliket i 2007 mellom sameiet og sameiere i nr 45, gjenstår det å seksjonere samtlige balkonger i sameiet som vedtatt av sameiermøtet. Dette er et papirprosjekt som krever nye seksjoneringstegninger og tinglysning. 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 heldigvis antallet betalingspåminnelser og inkassovarsler stabilisert seg på et lavt nivå. 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 blitt sendt ut få inkassovarsler i siste styreperiode, og mesteparten av pengene kommer normalt inn på dette stadiet. Som nevnt i tidligere år er det typisk *få sameiere* 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. Utsettelse med innbetaling har vært gitt i unntakstilfeller og ved små beløp. Ved en feiltakelse ga OBOS eierskifte (innkreving) henstand til en seksjonseier - som etter hvert hadde fått en større restanse - uten å varsle styret. Da styret ble oppmerksom på utsettelsen, ble OBOS' vedtak om henstand omgjort.

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 utkast, og en arbeidsgruppe i styret vil ferdigstille dette.

Vaktmestertjenesten

Roar Holth fra tidl OBOS eiendomsdrift (OED) - nå Coor Service Management - er vaktmester i sameiet. Han betjener flere gårder. Sameiets vaktmesterkontrakt omfatter 2 x 2 timer pr uke og koster nå kr 11 334 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/Coors kontakter - 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 var lenge på jakt etter en etterfølger. Det skorter på interesserte, og styret vil undersøke om denne oppgaven kan gå inn i vår vaktmesterkontrakt hos OED/Coor, eller om vi må søke etter et annet firma.

Gårdsrom og beplantning

Gårdsrom A (det minste gårdsrommet) og gårdsrommet til Baldersgt, deles mellom Frogner-kompleks 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 nesten er nødt til å gå ut via 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 (her ligger det originalbrostein). Det viser seg at det er svært få alternative utrullings-ruter for Frognerkompleks, og de fleste av disse er nærmest ubrukelige. Renovasjonsselskapet *Veireno* som hadde kontrakten med Oslo kommune i noen måneder 2016-17, la imidlertid om hentetidene og løste morgenstøyproblemet på den måten! Det ser nå ut til at Renovasjonsetaten i store trekk følger Veirenos hentemønster....

Trapperenhold og avfallssortering. Rotter.

Papillon Services AS (Nihad Smailagic) har hatt **trapperenholdet** siden 2003, nåværende pris er kr 10 305 pr mnd. Firmaet har også tatt ekstraoppdrag for sameiet. Det er styrets oppfatning at denne ordningen fungerer svært tilfredsstillende. Renholdet omfatter *ikke* rengjøring i fellesarealene 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 7 kategorier: *Matavfall, plast, metall/glass* og usortert *husholdningsrestavfall*, og *papir/papp*, i tillegg de viktige kategoriene *risikoavfall* og *farlig avfall*.

Det er i tillegg til husholdningsavfallsbeholdere, tre separate beholdere (i det store gårdsrommet) for avfall fra *næringsseksjoner*, dette *avfallet* går til brenning. De tre sistnevnte beholdere har fra 2012 en egen henteordning som dekkes som fellesutgift. Frogner kino har bebudet et utvidet behov for avfallsbeholder(e).

Risiko-/farlig avfall 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/Uraniensborg kirke og glass-/metallkontaineren ved Bjørknes skole. Den sistnevnte har dessuten en UFF-stasjon for avlagte klær (en av de mest innbringende i Oslo, har UFF opplyst).

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 har vært en tendens til opphopning av boavfall (møbler osv) ved kjøreporten i det store gårdsrommet, slikt kan ofte komme fra helt bestemte seksjoner og utsetting foregår i "det skjulte".

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 i fjor, alle gjenstander som ikke var merket som påkrevet, 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 nye. Dette ser ut til å ha løst problemet. Rotter kommer seg inn i bygget gjennom avløpsrør, og alle tenkelige åpninger på bakkeplan. Rotter kan forsere utrolig små åpninger...

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 luft, mot trappegang. Hele 14 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 (den gang eid av Søylen eiendom) ble enige om å knytte sammen *kinoens* varslingsanlegg med *gårdens* øvrige anlegg for fellesområdene. Dette opplegget var klart i 2014, og partene anså at denne forbedringen ville høyne felles sikkerhet. Ved samme anledning byttet sameiet ut samtlige brannvarslingssensorer (brannmeldere) 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, slik at det ga *separat* varsling til etaten. OBRE tillater dog at alarm i kinoen utløser alarm i hele sameiet (men ikke omvendt). Videre skal sameiet tegne *kart* over sensorutplasseringer i gården, da det eksisterende rutediagrammet ikke ble ansett å være god nok. Dette arbeidet er i gang.

Det var en ny "unødvendig" alarm fra kinoen i okt 17, denne skyldtes ombyggingen i kinolo-kalet. Sammenkoblingen ble deretter satt ut av drift for ombygningsperioden.

Sameiets/kinoens anlegg dekker imidlertid **bare fellesarealer og kinolokalene**: Det er den *enkelte sameiers* ansvar å sørge for *brannvarsler(e)* og *slokkeutstyr* i egen seksjon som krevet i *forskrift om brannforebygging fra 2016*. Disse kravene i forskriften blir repetert med jevne mellomrom i INFO-artikler.

Ulovlig tildekkede skorsteiner. Antatt 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 permanent og kan ikke brukes i fremtiden.

Forrige år gjensto det én ulovlig tildekking av skorstein, dette er nå i orden. Det som nå gjelder, er at nye sameiere ikke dekker til skorsteinene på nytt! Styret har derfor måttet innskjerpe sameieres plikt til å melde fra om **alle typer** ombygging og oppussing i seksjonene.

Etter klage fra enkelte sameiere over dårlig trekk i peisen, konstaterte OPAK etter inspeksjon av forholdene 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 i den aktuelle seksjonen og presser i tillegg avtrekksluft inn i andre seksjoner, gjennom luftekanalen.

Klager naboene, kan de elektriske viftene på bad eller kjøkken 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 sikringsskap for fellesområdene. Videre montere ned antenneanlegg som ikke fører signaler. Når det gjaldt elektriske anlegg, ble derfor disse delvis overhålt 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. Frognerkompleks gjennomførte samtidig en nødvendig full 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 innbruddssikkerheten 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*.

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 én og samme oppgang! Et felles problem var dessuten at alle ga lite lysutbytte, etter nåtidens målestokk. Nye lypærtyper (kompaktlysrør og LED-pærer) gir stort lysutbytte i forhold til (utfasede) glødelamper av forrige generasjon (og med *samme strømforbruk*). Utplassering av nye lamper - med moderne lypærer, 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 har 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 2016 enig om at det var behov for *en ny full gjennomgang* av gården tilstand. Denne gang ble OPAK AS brukt som faginstans. Rapporten var klar mot slutten av jan 2017 og ble først drøftet innen styret. Sameierne blir oppdatert via INFO og ved at konkrete forslag legges frem for ekstraordinære sameiermøter ved de mer omfattende prosjektene.

Kort kan det imidlertid sies at OPAK-rapporten anbefaler tiltak med forskjellige tidshorisonter: Strakstiltak på enkelte områder (for tilsammen kr 0.2 mill). Den vurderer aktuelle vedlikeholdstiltak innen neste 10-årsperiode (kr 5,57 mill) og i tillegg er moderniseringstiltak ved *behov* anslått til kr 14,2 mill (korrigert tall).

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

En spesiell problemstilling OPAK rapporten tar opp, som vil påvirke den enkelte sameier, er tilstanden på sanitæranlegget, dvs vann- og avløpsrør til kjøkken og bad. Tiltaksbeskrivelsen fra OPAK rapporten lyder:

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

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

.. I forbindelse med utskiftning 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 bestilte deretter en anbefalt tilleggsundersøkelse for å få en grundigere gjennomgang av tilstanden på eksisterende anlegg, og hva som kan være mulige tiltak. Rapportutkastet "Sanitæranlegg og baderom" var klart i januar, og i hovedtrekk anbefaler OPAK at *sameiet gjennomfører en totalrehabilitering av rør og baderom i nær fremtid*. Styret vil holde dialog med OPAK om detaljene i rapporten, få opplegg for en evt gjennomføring, tidsfasing og samlede kostnader. En endelig avgjørelse om gjennomføring vil så bli tatt i ett *ekstraordinært sameiermøte*.

Behovet for en "full rør-/baderom rehabilitering" innebærer at sameiere som står på tampen av baderomsoppussing, bør avvente styrets konklusjoner. Dersom et slikt prosjekt bør settes i gang snarest mulig, kan det tidligst starte høsten/vinteren 2018.

Varmtvannsoppvarming. ENØK-tiltak.

Gården har siden år 1938 varmet 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 varmelementer 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 med 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 alternativet 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 (f eks rester av vegetabilsk eller animalsk olje, brukte fiske-/planteoljer, returfett fra matproduksjon og bioolje uegnet til matbruk), *men sluttproduktet blir med dagens priser for dyrt*.

Firmaet - som så på hele fyringsanlegget under ett - *anbefalte som enkleste vei ut av dilemmaet, å legge ned oljefyringen helt, og heller satse på elektrisk fyring som nå*. Styret heller i samme retning, og løsningen ser ut til å kunne bli ytterligere anskaffelse av f eks 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 til dels 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 dyre.

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 strømgeregningen *alene*, er høyere enn inntektene. Styret har derfor besluttet å *ikke* skifte ut det nåværende betalingssystemet, ikke utføre dyre reparasjoner, eller gå til nyanskaffelser av utstyr.

Salget av polletter går direkte fra det ansvarlige styremedlem.

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

Styret har i flere tilfeller - noen ganger i ettertid, fordi seksjonseier ikke har varslet - måttet henvisne 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*, eller visuelle endringer utenfor leiligheten - dvs mot fellesområder som kan ødelegge det enhetlige inntrykket av gården. Og i så fall 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 bli sluttinspisert av Brann- og redningsetaten (OBRE). For mer om dette - se bl a avsnittet om trekk i peiser over.

Flere INFO har behandlet slike tema, men det finnes likevel sameiere som setter i gang ombygginger uten å ha varslet styret. De kan risikere å måtte sette endringene tilbake igjen.

I 2015 måtte en sameier rive og gjenoppføre en del av den skorsteinen som gikk gjennom i seksjonen og som trosset de fleste forskrifter....

Forskriftene til plan- og bygningsloven fra 2010 krever at 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 *privatrettslig ansvarlig* for arbeidet som blir gjort - dvs vedkommende må selv sikre kvaliteten gjennom *kontrakter og skriftlige avtaler*. Seksjonseiere i Frognerkompleks blir gjort oppmerksom på at *dokumentasjon* for at kravene er etterlevd, kan bli etterspurt ved salg, ved senere rehabiliteringer, *samt* i skadesaker som skal dekkes av forsikring. I slike tilfeller er kun kvittering fra entreprenøren **ikke** godt nok. Ved en rekke ombygginger i senere år, er kjøkken blitt flyttet fra tradisjonell plassering til en annen del av seksjonen (f eks fra gate- til gårds side). Dette har gitt uventede virkninger med hensyn til utlufing, rørføringer, plassering av skorsteinsløp osv som neppe var forutsatt av arkitekten som planla bygget for ca 94 år siden. Det er utallige eksempler på at skorsteiner i bruk ble ulovlig dekket av kjøkken- og innredningsskap, bygningsplater, osv, med kjedelige konsekvenser for seksjonseier.

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 oppussingsperioden eller ikke flytter inn i seksjonen før alt er klart, slik at oppfølging av håndverkerne eller deres prosjektleder svikter. *Ansaret* for oppussingen ligger like fullt hos seksjonseieren. Det skjer òg at den aktuelle seksjonseier selv - i rollen som hobbysnekker - ikke tar tilstrekkelig hensyn. Og alle hobbyoppussere bruker - med få unntak - laaaaang tid.

En tredje side av ombygginger, er at noen sameiere - eller deres håndverkere - plasserer ombyggingsavfallet i gårdsrommet eller på fortauet - og lar det ligge.

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

Skorsteinsutbedringene i 2015 skapte behov for 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 dokumentasjon og oppfølging. Samtidig belyste skorsteinsprosjektet et behov for oppdaterte tegninger av de enkelte seksjonene: Styret har vurdert denne siden av saken 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 disse den enkelte sameiers ansvar*. Individuell utskifting krever spesiell aktsomhet, slik at nye vinduer og dører 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 er kommet. Dette 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 det tunge 3-lags glasset på plass, slik at glasset siger og vinduet til slutt ikke lar seg lukke uten større inngrep. Dette problemet (og mulige løsninger), er beskrevet i flere INFO.

Sameiere må altså søke styret ved utskifting av vinduer/balkongdør – dette gjelder både på gate- og gårds side. Oppgangsdører inn til leilighetene kan etter søknad skiftes til dører *med helt likt utseende*, og de må selvfølgelig tilfredstille gjeldende brannforskrift.

Innbruddsfare. Sykkeltverier

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 balanserer 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 for ett par år siden freidig inn en gatedør i gården som var satt i åpen stilling, heldigvis ble inntrengeren vist bort av en våken beboer. En omstrei-fer ble i en annen sammenheng observert, mens han gikk bortover fortauet og kjente på samtlige(!) gatedører om de var låst...

Skallsikringsprogrammets første fase: Gatedører og kjøreport - som tok for seg en del av disse problemene - ble avsluttet for to år siden, med betydelig bedret lukkefunksjon på gatedørene. Her viser det seg dessverre at lukkemekanismen nederst på fløydøren, stadig trenger oljing og ettersyn, da metallet korroderer lett, slik at skåten setter seg fast. Noen beboere synes det er for strevsomt å skyve skåtene tilbake: Dette gjør det lettere for innbrytere å komme inn.

Det har i perioden vært færre tyverier av sykler fra stativene. Det er viktig at sykkelåsen(e) dimensjoneres etter sykkelens verdi. Styret har bedt sykkelleiere som blir frastjålet sykkel, øyeblikkelig melde fra til styret som evt vil sette ut advarsel og vurdere mottiltak. Har tyvene vært her én gang (med suksess), kan fristelsen være stor på å prøve seg igjen.

Det har også vært innbrudd i flere lofts-boder i oppgangene A, B, C og E. På én av bodene hadde innbryteren satt på *sin egen lås* etter innbruddet, og politiet stilte for å se på dette uvanlige åstedet! Kjellerboder i oppgang E ble også besøkt av innbruddstyver i perioden. Uheldigvis oppdages en del innbrudd svært lenge etterpå, da mange bodeiere neppe har jevnlig kontroll! Når innbruddet så oppdages, kan det derfor være vanskelig å tidfeste, når det egentlig fant sted.

Skallsikring

I kampen 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 eieren ikke får kontroll over bråket. Det ble gitt flere slike advarsler i perioden i forbindelse med to leiligheter.

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(NB!)* - særlig vegg-i-vegg 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 heldigvis i de fleste tilfeller.

I en av oppgangene klaget flere naboer over hasjrøyking og festbråk i en *utleieseksjon*. Denne saken følges opp fra naboer og styre.

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 også skulle forbys på balkongene. Det har vært noen "regelbrudd", men dette forbu- det blir i det store og hele respektert.

Informasjon til beboerne

SAMEIEINFO har i perioden hatt 5 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 kommune. Nye og pågående prosjekter får normalt omfattende dekning. Ofte ved ekstraavgaver.

Styret oppfordrer sameierne å lese INFO, da enkelte henvendelser til styret dreier seg om saker som styret *allerede* har 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, 11 apr 2017

William Sæter
Styreleder

Annika Ekås
Styremedlem

Anders H Rom
Styremedlem

Nishant Fafalia
Styremedlem

Kristian S Hauff
Styremedlem

Ann-Christin Harr
Varamedlem

Line Woxen
Varamedlem

Dokumentet er elektronisk godkjent av underskriverne

5569 - FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 283 320	3 283 320	3 283 000	3 283 000
Andre inntekter	3	1 336	5 799	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 284 656	3 289 119	3 283 000	3 283 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 624	-21 319	-21 319	-21 319
Styrehonorar	5	-151 201	-151 200	-151 200	-151 200
Revisjonshonorar	6	-7 466	-9 758	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-91 605	-89 173	-91 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-148 600	-44 217	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-181 122	-264 565	-351 000	-351 000
Forsikringer		-331 746	-316 800	-330 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-552 552	-552 416	-560 000	-591 000
Energi/fyring		-207 547	-266 211	-210 000	-210 000
Kabel-/TV-anlegg		-265 095	-273 907	-275 000	-308 202
Andre driftskostnader	10	-299 395	-289 259	-312 500	-312 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 289 953	-2 278 824	-2 344 519	-2 422 221
DRIFTSRESULTAT		994 703	1 010 295	938 481	860 779
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 258	50 039	0	0
Finanskostnader	12	-175 743	-205 638	-184 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 485	-155 599	-184 000	-152 000
ÅRSRESULTAT		871 218	854 697	754 481	708 779
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		871 218	854 697		

5569 - FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		166 713	44 734
Kundefordringer		1 247	0
Kortsiktige fordringer	13	420 102	0
Driftskonto OBOS-banken		556 115	512 209
Sparekonto OBOS-banken		672 450	668 107
SUM OMLØPSMIDLER		1 816 628	1 225 050
SUM EIENDELER		1 816 628	1 225 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 868 903	-3 740 121
SUM EGENKAPITAL		-2 868 903	-3 740 121
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 077 682	4 628 849
Annen langsiktig gjeld	16	1 000	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 078 682	4 629 849
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 027	126 014
Leverandørgjeld		502 903	86 174
Påløpte renter		20 735	23 680
Påløpte avdrag		51 184	99 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		606 849	335 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 816 628	1 225 050
		0	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 6 apr 2018,
STYRET I FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

William Sæter /s/

Annika Ekås /s/

Nishant Fafalia /s/

Kristian S Hauff /s/

Anders H Rom /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lokaler	1 229 016
Leie toalett	2 400
Felleskostnader	2 042 304
Bodleie	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 283 320

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Brannalarm	1 177
Korrigeringer på reskonto	159
SUM ANDRE INNTEKTER	1 336

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepengar	-28 313
Arbeidsgiveravgift	-25 311
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 624

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 151 201.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 466.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 906
OBOS	-3 750
OBOS Prosjekt AS	-2 531
OPAK AS	-132 725
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 688
SUM KONSULENTHONORAR	-148 600

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 595
Drift/vedlikehold VVS	-20 925
Drift/vedlikehold elektro	-45 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 653
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 375
Egenandel forsikring	-16 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-181 122

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-263 469
Feieravgift	-15 365
Renovasjonsavgift	-273 627
Kommunale avgifter	-92
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-552 552

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 240
Lyspærer og sikringer	-399
Vaktmestertjenester	-167 359
Renhold ved firmaer	-109 155
Andre fremmede tjenester	-2 340
Trykksaker	-5 247
Andre kontorkostnader	-119
Porto	-2 779
Bank- og kortgebyr	-2 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-299 395

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 343
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 085
Kundeutbytte Gjensidige	45 207
SUM FINANSINNTEKTER	52 258

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken, renter	-172 666
Handelsbanken, gebyr	-360
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-129
Andre rentekostnader	-2 588
SUM FINANSKOSTNADER	-175 743

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	420 102
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	420 102

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-6 028 366
Nedbetalt tidligere	1 399 517
Nedbetalt i år	551 167
	-4 077 682
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 077 682

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum Bryggerhus	-1 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 000

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frognerkompleks Eierseksjoners årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 avviklet.

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 regnskapsestimatene 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. 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 12. april 2018
BDO AS



FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
Ordinært sameiermøte (årsmøte) 25 apr 18

Husleiens* størrelse 2017-18

Husleien i Frognerkompleks ble sist indeksjustert i 2014. Den ble da satt opp med 5 %. Forrige gang den ble indeksregulert var i 2010 (10 %).

I løpet av de tre siste kalenderår har prisstigningen vært ca 5 %, mens SSB indeks for "boligblokk" i samme tidsrom har øket med ca 6 %.

Styret foreslår derfor en økning av husleien på 3 % for å sikre kostnadstilpasset drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Husleien i Frognerkompleks økes med 3 % fra 1 juli 2018

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

Godtgjørelser for styreperioden 2017-18

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).

Evt timer for all innsats direkte knyttet til prosjekter, godtgjøres etter førte timelister og vedtak på sameiermøtet.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelser for 2017-18 fastsettes som følger:

Styreleder, styre- og varamedlemmer, til sammen	kr 151 200
Revisor, etter regning	kr 7 466

VALG

STYRET

Styreleder William Sæter	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Annika Ekås	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Anders Holen Rom	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Nishant Fafalia	: Stiller til gjenvalg
Styremedlem Kristian S Hauff	: Stiller til gjenvalg
Varamedlem Line R Woxen	: Stiller til valg som styremedlem
Varamedlem Ann-Christin Harr	: Stiller til gjenvalg
Sameier Jan Vardøen	: Stiller til valg som varamedlem

REVISOR

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

Del 1

Registeringsblankett for deltakelse i årsmøtet (ordinært sameiermøte) i Frognerkompleks eierseksjoner 2018

(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 2018

Fullmakt

Jeg gir _____ fullmakt til å forhandle og
(Store bokstaver)
stemme på mine vegne under det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i dag.
Oslo, 25 apr 18

Vennlig hilsen,

(Sameierens underskrift)