



Oslo, 12 apr 2019

Til sameierne i Frognerkompleks eierseksjoner

Velkommen til årsmøte i sameiet 2019

Som varslet i INFO for februar og april holdes årsmøte i Frognerkompleks eierseksjoner, **man 6 mai 2019**. Møtet holdes i rom 22, i 2. 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 E**). 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. Presentasjon av styremedlemmer.
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 2018 og budsjett for 2019

Forslag til vedtak:

**Regnskapet for 2018 i vedlegg B1 fastsettes som sameiets regnskap for regnskapsåret, og revisjonsberetningen i vedlegg B2 tas til etterretning.
Budsjett for 2019 i vedlegg B1 (siste kolonne) tas til etterretning.**

7. Forslag

Ingen

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

Forslag til vedtak: **Ingen endring nå.**

8. Godtgjørelser 2018-19

Forslag til vedtak: Se **vedlegg C**

9. Valg

Styrets forslag: Se **vedlegg D**

10. Opplesing og underskrift av protokoll

Vel møtt på årsmøtet!



William Sæter
Styreleder

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Styret

STYRETS BERETNING FOR PERIODEN 2018-19***Generelt om sameiet***

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

Sameiet har ingen fast ansatte, men leier forretningsfører-, vaktmester- og renholds- og konsulent-tjenester. 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.

Styret antar at bygget i store trekk sto ferdig i **1926** - da Frogner kino ble åpnet. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune opererer med en ferdigstillingsdato i år **1930**, men dette må være feil, og feilen bekreftes av andre kilder, f.eks en innføring i *fødselsregisteret* for Frogner i **1926**. Her er det navngitt foreldre (Braathen/Lund) som den gang var beboere i Frognerveien 30D. Videre bestrider ingen at Frogner kino åpnet i 1926...

Gården er fullverdifsikret i Gjensidige forsikring ASA fra mai 2014 med forsikringsnummer 82900428.

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

Styrets sammensetning

I perioden 2018-19 har styret vært sammensatt slik:

Styreleder William Sæter
 Styremedlem Annika Ekås
 Styremedlem Anders Holen Rom
 Styremedlem Nishant Fafalia
 Styremedlem Kristian Steinvåagnes Hauff
 Styremedlem Jan Vardøen
 Varamedlem Ann-Christin Harr
 Varamedlem Line Renée Woxen

Styre- og varamedlemmer har juridisk forskjellig status, men i praksis helt lik arbeidsbelastning og godtgjøringsmåte.

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 i tillegg bruke av både arbeidstid og

fritid under gjennomføring av (mindre) enkeltprosjekter. Prosjektene legger spesielle byrder på de fleste styremedlemmene, som i tillegg til styrevervet, normalt er fullt opptatt med annet yrkesarbeid, evt familie, eller annet. Til krevende prosjekter brukes i tillegg fagkonsulenter fra anerkjente og nøytrale firma.

Videre er naturligvis styret opptatt av sameiets ve og vel, at vedtekter og husordensregler respekteres, og at det ser ordentlig og pent ut - i og rundt bygget.

En økende andel styresaker 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 enn ett normalår, bl a med en rekke enkelthenvendelser fra sameiere.

Epost har i realiteten 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 for å finne ut "hvordan vi *heller* skal gjøre det denne gangen"

Behovet for *konsekvent* databasert dokumentbehandling og -lagring fortsetter å øke. Systematisk lagring av *elektroniske* kopier av utgående brevpost tok til ca 2003, og 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 for elektronisk lagring.

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 f eks meget sjelden SMSer blir tatt vare på.

Systematisk, manuell *arkivregistrering* (postjournal) som skal omfatte 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 filnavn, og legges i sin elektroniske saksmappe. Sammenhengende (lange) epostutvekslinger (en såkalt *tråd* eller *streng*) lagres ofte som PDF-filer, f eks for å dokumentere et saksforløp eller en styrebeslutning.

Innkommende eposter har et stort volum, styreleder fikk f eks ca 500 i første kvartal av 2019, mens tallet for utgående var litt over 300. Her må man huske på at dette går av fritiden.

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. Tilsvarende tall i 2018 var tett på 13 000 filer i 2 022 mapper og et datavolum på 18,5 GB. Løpende opprydding og sanering i det elektroniske arkivet ("ved behov") gjør at det nå (etter årsskiftet 2018/19) omfatter rundt 12 300 filer i 1 961 saksmapper og med et datavolum på 14,3 GB (som "heldigvis" er en nedgang).

Det *manuelle* (papir-)arkivet omfatter i tillegg tusenvis av dokumenter og omfatter ca 3,9 hyllemeter bare siden 1988. Noen (få) dokumenter er helt fra byggets opprinnelse! Det fins i tillegg kronologisk arkivmateriale fra perioden før 2. verdenskrig og frem til 1990-tallet.

Elektronisk og manuell 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 varige løsninger for å sikre arkivmateriale for fremtidige styre.

Kontinuitet i styrearbeidet. Tilgjengelighet på styremedlemmer

Styrearbeidet i Frognerkompleks har i de tre siste ti-år vært preget av god kontinuitet takket være styremedlemmer som har sittet over lengre perioder som følger på hverandre. Samtidig har vi i disse årene hatt én styreleder som med et to års avbrekk, har sittet i nesten 30 år (1989 - 2019). I andre sameier som har hatt hyppig skiftende styre, forretningsførere og sameiere kan *kontinuiteten* og dermed kvaliteten i arbeidet ofte bli varierende. 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 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* papirdokumenter (dette kan i praksis bare gjøres på det skannede dokumentets elektronisk 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 (dvs registrering, samt skanning).

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

Sameiet har ingen fastlønnede ansatte, men leier tjenester, fast eller etter behov.

Sameiets nåværende forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning AS (OEF). OEFs kontakt i styreperioden var i begynnelsen forvaltningskonsulent Morgan Løveid (fra 2016). Hans etterfølger er rådgiver Lisa Nerbøvik Holand fra des 2018. Forvaltningskonsulentene/-rådgiverne sitter erfaringsmessig i stillingen ca 3 år.

OEF gir profesjonell og sakkyndig støtte til styrets arbeid på en rekke områder, begrenset av kontraktvilkårene. Oppgaver som ikke dekkes av kontrakten, faktureres ekstra. Den enkelte forvaltningskonsulent/rådgiver har imidlertid en rekke boligselskaper å holde orden på (stor *portefølje*). 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 har det vært stort rom for forbedringer.

I 2017 skiftet så OEF til det nye elektroniske fakturabehandlingssystemet "Alusta", en overgang som løste de tidligere problemer i det gamle systemet ("Invoice"), men innførte andre: Nye betegnelser for attestasjon ("kontroll") og anvisning ("godkjenning") var vel bagateller, sammenliknet med bruk av *amerikansk* datoangivelse (9/11 - istedenfor 11.9 eller 11. sep), *engelsk* brukerveiledning på nett osv. Styret har påpekt disse og andre svakheter i Alusta-systemet som gjør arbeidet vanskeligere for brukerne, men oppfølging av henvendelser er mangelfull, eller uteblir.

På den positive siden ved å være trofast kunde i OBOS-konsernet, skal det nevnes at sameiet i forbindelse med kampanjen "OBOS tar Grønt ansvar", fikk bevilget opp til kr 200 000 i økonomisk støtte, for å sanere (fjerne og rense opp rundt) oljetanken i det store gårdsrommet, fjerne den tilhørende oljefyren i kjeller C og utvide den elektriske varmtvannsbereder-parken i fyrrom C med ytterligere to beredere. Mer om dette under "Varmtvannssoppvarming. ENØK-tiltak".

Advokatkontoret "Advokatene i OBOS", ledet av juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold, gir styret etter henvendelse - og mot timepris - *juridisk råd og veiledning*. Dette viser seg å være helt nødvendig i flere saker og bruken av juridisk støtte er økende.

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, flatet dette ut en periode.

Coor Service Management (CSM) kjøpte det tidligere 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 lokalisert i Trosterud

senter og har vaktmestertjenesten i sameiet. Vår faste vaktmester, Roar Holth, fortsetter i jobb hos Coor og fungerer i flere boligselskaper. Han gjør etter styrets mening, en profesjonell og tilfredstillende jobb, både innfor rammen satt av kontraktsvilkårene og ved ekstraoppdrag. Papillon Services AS v/ Nihad Smailagic har hatt trappevasken siden 2003, med nesten ingen klager. Disse to firmaene fakturerer ekstra for tjenester *utenom* kontrakten.

I forbindelse med restaureringen av Frogner kino, ble oppgang B kraftig nedstøvet, og det oppsto en strid om hvem som skulle gjøre rent, kinoen eller Papillon Services. I betingelsene sameiet setter for oppussinger i sameiers regi, er det imidlertid fastlagt at den sameier som pusser opp, skal sørge for renhold i fellesarealer. Dette er også fastlagt i husordensreglene og vedtektene for sameiet. Grunnen er at slikt ekstraarbeid ikke omfattes av renholderavtalen.

Sameiets regnskaper 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 2018) og styreperioden (apr 2018 - mai 2019).

Årsregnskapet for 2018 og den økonomiske situasjonen. Lån, nedbetaling og husleie.

Årsresultatet fremkommer i *resultatregnskapet* med kr 981 564 og foreslås overført til egenkapitalen. *Langsiktig gjeld* (prosjektlånene) fremkommer i *balansen* med kr 3 453 562.

Inntektene var totalt kr 3 332 400. Driftskostnadene var kr 2 257 366, litt lavere enn budsjettet. Revisors honorar for regnskapsåret 2018 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret på kr 7 615 er egen post i resultatregnskapet.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet i note 13 for udekket tap.

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 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet 2018/19 som påvirker regnskapet for 2019 i vesentlig grad. Et helt nødvendig, større prosjekt for rør-/våtromsrehabilitering er under planlegging. Prosjektet vil bli lagt frem for et ekstraordinært sameiermøte til godkjenning.

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

Budsjett for 2019

Til orientering for årsmøtet er budsjettet for 2019 ført i regnskapet i kolonnen lengst til høyre i resultatoppstillingen. Dette budsjettet er basert på *uendret* husleie for året 2019.

Husleien ble 'indeksregulert' sist år med 3 % for å møte den generelle prisstigningen på varer og tjenester.

Drift og vedlikehold er beregnet til kr 351 000.

Kostnadsutvikling

Kommunale avgifter

Oslo kommunes budsjett for 2019 innebærer en økning på 8.8 % for renovasjon og 9.5 % for vann og avløp. Dette er innpasset i sameiets budsjett. Eiendomsskatten følger egne satser.

I tråd med *usikre* anslag fra aktuelle strømlleverandører, har styret etter råd fra OBOS basert seg på en 20 % økning i energikostnadene i 2019.

Forsikring. Vannskader

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 fire lekkasjesaker i perioden, hvorav én stammer fra 2016 og skyldtes en plutselig sprekk i et avløpsrør fra kjøkken. Denne skaden ble bedømt som et vedlikeholdsproblem av takstmann, dvs ingen forsikringsdekning. Etter konsultasjon med OPAK AS i en annen sammen-

heng (se videre), ble styret anbefalt å punktrepasere denne lekkasjen, da hele rørnettets "kunne være modent for utskifting" - punktrepaseringen ble så iverksatt i 2018. Den andre lekkasjen var fra et bad i tredje etasje på frognerveisiden ned i leiligheten under, senere oppsto en tredje lekkasje fra badet over disse igjen!

Den fjerde lekkasjen - fra et bad i tredje etasje i en annen oppgang - skyldtes tett sluk, kombinert med mangelfullt vedlikehold (opprensning) og utett membran. Forsikringen dekket skadene nedover i etasjen, mens seksjonseieren måtte utbedre badet for egne midler og betale sameiets egenandel (kr 10 000).

En sameier meldte feil på gulvoppvarmingen på badet. Imidlertid er *ingen* gulvoppvarming i sameiet installert for fellesskapets midler, og det var derfor tvil i styret om dette kunne "tas over sameiets forsikring". Saken ble forelagt forsikringsselskapet som påpekte at badet kunne være under installatør-garanti og anbefalte styret at sameieren, heller reklamerte på arbeidet. OBOSs Forsikringavdeling påpekte i tillegg at *egenandelen* for sameieren - evt sameiet - antakelig kunne bli større enn reparasjonsregningen, slik at forsikringsselskapet av den grunn ikke ville ta saken! Den berørte sameier kunne imidlertid ikke finne dokumentasjon (eller fakturaer) på gulvvarmeanlegget, slik at saken etter hvert ble avsluttet fra styrets side.

Akonto innbetaling til dekning av fellesutgifter ("husleie")

Dette administreres av OEF på sameiets vegne. Husleien forfaller den 1. i hver måned, og noen sameiere har blitt minnet på dette - dessverre noen gjengangere. Danner det seg etterslep, går forholdet til inkasso som i sjeldne tilfeller kan ende med salgspålegg

Årlig økende prisnivå ("indeksøkning") på boligrelaterte varer og tjenester og *uforandret* husleie gjør at sameiets evne til vedlikehold hvert år svekkes i tilsvarende grad. 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. Den *kollektive* avtalen (som sameiet inngikk) var 200 kr billigere pr bruker og ga i tillegg sameiere som ønsket det, lav ("*kollektiv*") pris på *høyere* hastigheter enn 10/5, om de ønsket det.

Et styremedlem har som oppgave å følge opp TV-/bredbåndstilbudet, med sikte mot godt TV-kanalutvalg og raskt internett til akseptabel pris.

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

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

Nylagde 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.

Salg og utleie av seksjoner. Ny eierseksjonslov

Generelt sett fortsetter boligprisene i sameiet å stige, men kurven har flatet noe ut. Omsetningsrekorden - på hele 9 bolig- og tre næringsseksjoner for perioden 2016-18 (12 seksjoner) - blir såvidt stående: Eierskifteantallet i perioden 2018-19 utgjør 6 bolig- og 4 næringsseksjoner.

Prisene for boligseksjonene ligger mellom 5.5 - 8.2 mill, avhengig av plassering (og tilstand).

Rekord i *salgssum* for en leilighet mot Fr Stangs gt, hele 9,025 mill kr (i 2016) blir også stående.

Det har over tid vært en økning i salg av seksjoner som umiddelbart pusses opp for senere utleie eller videresalg. I tillegg kjøpes seksjoner som etter noe tid fraflyttes av eier uten å selges - og som deretter kun utleies.

Det er for tiden 7 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 bebodd 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 nå 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 ofte er leietakere mer distansert til det fellesskapet et sameie nok opprinnelig var 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 foreslått 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."

Styret har satt i gang arbeidet med revisjon av våre vedtekter, slik at de tilpasses den nye eierseksjonsloven ("harmonisering").

Innlemming av balkonger i seksjonene

Etter rettsforliket i 2007 mellom sameiet og sameierne 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 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 enkelte 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* f eks for 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 normalt ved små beløp.

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 offent-

lige.

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 som trenger en del omarbeidelse, og en arbeidsgruppe i styret vil ferdigstille dette arbeidet.

Vaktmestertjenesten

Roar Holth fra Coor eiendomsdrift (CED) - er vaktmester i sameiet. Han betjener flere gårder. Sameiets vaktmesterkontrakt omfatter 2 x 2 timer pr uke og koster nå kr 11 674 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 CEDs kontakter - begge deler er vanlig praksis.

Når det gjelder gartneroppgaver i gårdsrommene, vil styret undersøke om denne oppgaven kan gå inn i vår vaktmesterkontrakt hos CED, eller om vi må søke etter et annet firma.

Gårdsrom og beplantning

Gårdsrom A (det minste gårdsrommet) og gårdsrommet mot Baldersgt, deles mellom Frognerkompleks og Sameiet Baldersgt 5. Begge sameiene oppgraderte gårdsrommet på forskjellige måter - med kommunalt tilskudd - på 1980-tallet. Frognerkompleks avsatte grunn og reiste en passende platting til oppføring av et sykkelkur 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, men vår vaktmester har nylig blitt minnet på av en beboer i Baldersgt 5 at kontrakten er sagt opp, så...

Trapperenhold og avfallssortering. Rotter.

Papillon Services AS (Nihad Smailagic) har hatt **trapperenholdet** siden 2003, nåværende pris er kr 10 836 pr mnd. Firmaet har også tatt ekstraoppdrag for sameiet, etter faktura. 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. Dette har nylig skapt kontroverser under rehabiliteringen av Frogner kino og andre seksjoner, bl a med klager fra beboere i oppgang B over murstøv osv i oppgangen og nedstøving av brannvarslerne.

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*, det sistnevnte *avfallet* går til brenning. De tre sistnevnte beholdere har fra 2012 en egen henteordning som dekkes som fellesutgift.

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 kommunens gjenbruksstasjoner, evt den mobile gjenbruksstasjonen på Vestkanttorget/Uranienborg kirke og

glass-/metallkontaineren ved Bjørknes skole som under *trikkeskinnerehabiliteringen* i Frognerveien har blitt flyttet til Elisenbergveien. 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, disiplin 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 kommer ofte fra helt bestemte seksjoner og utsetting foregår i "det skjulte". Her er gjenbruksstasjonene løsningen (se websiden oslo.kommune.no/gjenbruksid).

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 håndsopprekking suveren vinner...

Det har vært tilfeller av **rotter**, først i kjeller C og senest i kjeller E i 2017. Rottene ble raskt utryddet, og styret inngikk deretter en årlig kontrakt om skadedyrbekjempelse med Rentokil Norge AS. Firmaet utplasserte deretter *åtekasser* på strategiske steder i kjeller og gårdsrom. Dette ser ut til å ha løst problemet. (Rotter kommer seg inn i bygget gjennom avløpsrør, og alle tenkelige åpninger på bakkeplan. Rotter kan forårsake 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 vanddamp, eller luften, 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.

Nylig gikk en brannmelder i oppgang B i "forvarsel" - et trinn før utløsning. Dette skyldtes høye støvmengder i oppgangen under oppussing av kinoen.

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

Styret og Frogner kino i ble i 2013 enige om å knytte sammen *kinoens* varslingsanlegg med *gårdens* øvrige anlegg for fellesområdene. Dette opplegget var klart i 2014, og partene anså at den forbedringen ville høyne felles sikkerhet. Ved samme anledning byttet sameiet ut samtlige brannvarslingssensorer (brannmeldere) i gården. Sameiets brannsentral 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 nesten avsluttet.

Etter en "unødvendig" alarm i kinoen i okt 2017 - som skyldtes ombyggingen i kinolokalet - ble sammenkoblingen satt midlertidig ut av drift under ombyggingsperioden.

Sameiets og 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, resten ble rehabilitert.

Det som nå gjelder, er at nye sameiere ikke dekker til skorsteinene på nytt! Styret har derfor måttet innskjerpe sameieres plikt til rutinemessig 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 inntreksventiler (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 luftkanalen.

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 lypærere (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 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 behandlet innen styret. Sameierne har blitt oppdatert via INFO og etter hvert ved at konkrete forslag legges frem for ekstraordinære sameiermøter.

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 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 tok opp, som vil påvirke alle sameiere, er tilstanden på sanitæranlegget, dvs vann- og avløpsrør til kjøkken og bad. Tiltaksbeskrivelsen fra OPAK-

rapporten (2017) lød:

"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... og ... I forbindelse med utskifting av felles vann- og avløpsrør, vil det mest sannsynligvis bli aktuelt med en full våtroms-rehabilitering av alle baderommene..."

Styret bestilte deretter en anbefalt tilleggsundersøkelse fra OPAK for å få en grundigere gjennomgang av tilstanden på eksisterende sanitæranlegg, og hva som kan være mulige tiltak. Rapportutkastet "Sanitæranlegg og våtrom" var klart i januar 2018, og i hovedtrekk anbefalte OPAK at sameiet gjennomførte en totalrehabilitering av rør og baderom i nær fremtid.

Styret har vært i nær kontinuerlig dialog med OPAK om detaljene i rapporten, for å få opplegg for en evt gjennomføring, tidsfasing og samlede kostnader. Den foreløpige konklusjonen er at levetiden for vann- og avløpsrør er **langt overskredet**. Noe som hyppigere lekkasjer vitner om. Styret har gjennomgått utkastet til OPAKs rapport grundig og konferert med OPAK. OPAKs sluttrapport er nå nær ferdigstilling. En endelig avgjørelse om gjennomføring av det foreslåtte prosjektet, vil høyst sannsynlig bli tatt i ett *ekstraordinært sameiermøte*.

Behovet for en "full rør-/våtromsrehabilitering" innebærer at sameiere som står på tampen av baderomsoppussing, bør avvente styrets konklusjoner. Dette har allikevel vist seg å være vanskelig for enkelte, men disse er advart med at renovere bad vil måtte rives, for så å bygges opp igjen etter gjeldende forskrift (pt TEK17 fra 2017).

Det er i alle tilfeller rimelig klart at et slikt prosjekt bør settes i gang snarest mulig, slik at det vil starte innen høsten/vinteren 2019.

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 varme-elementer i berederne.

Oslo kommune har allerede vedtatt at fyring med fossilt brensel i Oslo skal *avvikles* helt (av miljøhensyn) innen 2020, og tilhørende oljetanker saneres. Styret satte for ett par år tilbake i gang med å bruke opp den oljen som var igjen på tanken. Før denne ble tom, streiket imidlertid fyrkjelen.... Kjelen viste seg å være omstendig - men ikke umulig - å få reparert, slik at alternativet *biofyringsolje* kom opp som en mulig erstatning. I nyere tid hadde oljefyren bare vært brukt til å ta forbruks-topper i varmtvannssystemet.

Styret undersøkte mulighetene for bio-oljefyring med et firma som er spesialister på fyringsanlegg: det var da klart at biofyringsolje var kommet i noe vanry: Denne 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 anbefalte, som enkleste vei ut av dilemmaet, å *legge ned oljefyringen helt*, og heller *satse på elektrisk fyring som nå, men med litt utvidet kapasitet*. Styret helte i samme retning, og løsningen ble å planlegge anskaffelse av ytterligere to elektriske beredere, med samtidig full nedlegging av oljefyringen, i tillegg sanering - evt oppgraving - av oljetanken.

Det er andre varmekilder 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.

På denne bakgrunn inngikk sameiet kontrakt med firmaet Boligenenergi As i mars 2019 for full sa-

nering av oljetanken og utvidelse av berederbatteriet i fyrkjeller med to beredere. Samtidig ble vi gjort oppmerksom på av firmaet at vi som OBOS-kunde kunne søke om støtte til saneringen, og det ble gjort. "OBOS Tar grønt ansvar" innvilget deretter å dekke 50 % av prosjektet, opp til kr 200 000, hvis vi bandt oss til OBOS i 5 år til.

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 strømregningen *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 hen- vise til vedtektene som klart sier at *alle ombygginger* i sameiet skal godkjennes av styret, *skrift- lig og på forhånd*.

Hensikten med denne rapporteringsplikten er bl a å fange opp ombygginger som omfatter *melde- pliktige arbeider*, eller visuelle endringer utenfor leiligheten - dvs mot fellesområder, og som kan ødelegge det enhetlige inntrykket av gården. I så fall varsles søkeren.

Alle arbeider som bryter en "branncelle" skal f eks godkjennes av bygningsmyndigheten. Installe- ring 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 sameieINFO 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 trosset de fleste for- skrifter, og som gikk igjennom seksjonen.

Det er også et krav at kontrollør av slike arbeider, skal være *uavhengig* av det firma som utfører arbeidene. Siden 1 jan 2012 er seksjonseieren selv *privatretslig 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 an- nen del av seksjonen (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 95 år siden. Det er utallige eksempler på at skorsteiner i bruk har blitt 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, støy, 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 håndverkene 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 - laaaaaang tid.

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

Styret har laget skriftlige veiledere i forbindelse med totalrenovering og spesielt baderomsop- pussinger. Disse sendes til alle som søker om å få pusse opp seksjonen eller deler av den, 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 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. Meglernes salgsprospekter kan være en fin kilde for (noenlunde til bra) tegninger av seksjonene.

Vinduer og balkongdører

Etter den store, men *delvise*, utskiftingen av vinduer og balkongdører som fant sted i 1980, er *utskifting av disse nå 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 tilstanden 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 gårdside. Entrédører inn til leilighetene kan *etter søknad* skiftes til dører *med helt likt utseende*, og de må selvfølgelig tilfredstille gjeldende brannforskrift.

Innbruddsfare. Sykkeltuverier

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 øye-blikkelig å melde fra om 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 noen år siden freidig inn en gatedør i gården som var satt i åpen stilling, heldigvis ble inntrengeren vist bort av en våken beboer. En omstreifer ble i en annen sammenheng observert, mens han gikk bortover fortauet og kjente på samtlig(!) gatedører om de var låst...

Skallsikringsprogrammets første fase: Gatedører og kjøreport - som tok for seg en del av disse problemene - ble avsluttet for nesten fem 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 visst det er for strevsomt å skyve skåtene tilbake: Dette gjør det lettere for innbrytere å komme inn.

Det har i perioden vært enkelte tyverier av sykler fra stativene. Det er viktig at sykkelåsen(e) dimensjoneres etter sykkelens verdi. Styret har bedt sykkelleiere som blir frastjålet sykkelen, øye-blikkelig 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.

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 har kontroll over braket. Det ble gitt enkelte advarsler

i styreperioden i forbindelse med to seksjoner.

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* - særlig de 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.

Bruk av gårdsrommene. Tobakksrøyking

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" ofte av nykommere, men dette forbudet blir i det store og hele respektert.

Informasjon til beboerne

SAMEIEINFO har i perioden hatt 5 utgivelser, som forrige år. 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 ekstraintgaver.

Styret har ved flere anledninger drøftet om sameiet skal gå for en egen elektronisk hjemmeside. Dette er en moderne, men en meget arbeidskrevende løsning, og behovet for arbeidsinnsats under vurderes ofte.

Samme hva - Styret oppfordrer i alle fall sameierne til å lese (papir-)INFO, da det viser seg at enkelte henvendelser til styret dreier seg om saker som styret *allerede* har skrevet om - ofte flere ganger! INFO (og styrets årsberetning - som du leser nå) er også svært populært hos *eiendoms-meglere* som har oppdrag i Frognerkompleks.

NB: Merk at spesielle pålegg gitt i INFO kan ha 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 (etter OEFs "tilskriverlister") - 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 2019

William Sæter
Styreleder

Annika Ekås
Styremedlem

Anders H Rom
Styremedlem

Nishant Fafalia
Styremedlem

Kristian S Hauff
Styremedlem

Jan Vardøen
Styremedlem

Line Woxen
Varamedlem

Ann-Christin Harr
Varamedlem

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 332 400	3 283 320	3 283 000	3 381 000
Andre inntekter		0	1 336	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 332 400	3 284 656	3 283 000	3 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 181	-53 624	-21 319	-23 181
Styrehonorar	4	-151 215	-151 201	-151 200	-151 200
Revisjonshonorar	5	-7 615	-7 466	-12 500	-12 500
Andre honorarer		-13 188	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 030	-91 605	-94 500	-97 000
Konsulenthonorar	6	-10 094	-148 600	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-184 882	-181 122	-351 000	-351 000
Forsikringer		-345 933	-331 746	-340 000	-360 000
Kommunale avgifter	8	-586 765	-552 552	-591 000	-641 900
Energi/fyring		-248 295	-207 547	-210 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 677	-265 095	-308 202	-305 000
Andre driftskostnader	9	-295 493	-299 395	-312 500	-301 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 257 366	-2 289 953	-2 422 221	-2 493 281
DRIFTSRESULTAT		1 075 034	994 703	860 779	887 719
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	55 916	52 258	0	0
Finanskostnader	11	-149 385	-175 743	-152 000	-128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 469	-123 485	-152 000	-128 000
ÅRSRESULTAT		981 564	871 218	708 779	759 719
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		981 564	871 218		

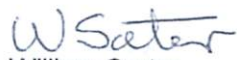
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

BALANSE

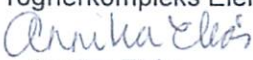
	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 589	166 713
Kundefordringer		0	1 247
Kortsiktige fordringer	12	469 063	420 102
Driftskonto OBOS-banken		597 638	556 115
Sparekonto OBOS-banken		1 127 237	672 450
SUM OMLØPSMIDLER		2 204 528	1 816 628
SUM EIEDELER		2 204 528	1 816 628
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 887 339	-2 868 903
SUM EGENKAPITAL		-1 887 339	-2 868 903
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 452 562	4 077 682
Annen langsiktig gjeld	15	1 000	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 453 562	4 078 682
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 144	32 027
Leverandørgjeld		525 343	502 903
Påløpte renter		17 606	20 735
Påløpte avdrag		53 212	51 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		638 305	606 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 204 528	1 816 628
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.4.2019,

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner


William Sæter


Kristian Steinvåagnes Hauff


Annika Ekås


Anders Holen Rom


Nishant Fafalia

Jan Vardøen^{*)}

^{*)} Signert digitalt

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING 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

Felleskostnader	2 072 964
Forretningslokaler	1 247 436
Bryggehus/boder	9 600
Leie toalett	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 332 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 181
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 181

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 151 215.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 615.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 594
OPAK AS	-2 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-3 063
SUM KONSULENTHONORAR	-10 094

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 001
Drift/vedlikehold VVS	-48 468
Drift/vedlikehold elektro	-64 912
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 491
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 882

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 625
Feieavgift	-14 394
Renovasjonsavgift	-295 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-586 765

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 567
Driftsmateriell	-473
Vaktmestertjenester	-140 711
Renhold ved firmaer	-112 260
Andre fremmede tjenester	-804
Kontor- og datarekvisita	-195
Trykksaker	-4 823
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Andre kontorkostnader	-14 727
Porto	-2 200
Bank- og kortgebyr	-3 184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-295 493

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	944
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 296
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 889
SUM FINANSINNTEKTER	55 916

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-198
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-149 187
SUM FINANSKOSTNADER	-149 385

NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	469 063
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	469 063

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

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. 31.12.18 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-6 028 366
Nedbetalt tidligere	1 950 684
Nedbetalt i år	625 120
	-3 452 562
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 452 562

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Deposittum 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 Eierseksjoner' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

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 annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 boligsameiets 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10.04.2019

BDO AS



Hans Petter Urkedal
registrert revisor

Godtgjørelser for styreperioden 2018-19

Godtgjørelsene til styrets medlemmer og andre sameiere blir fastsatt av årsmøtet i etterkant av styreåret, avhengig av type styredeltakelse (leder, medlem, varamedlem, helper, bistand osv).

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

Forslag til vedtak:

Godtgjørelser for 2018-19 fastsettes som følger:

Styreleder, styre- og varamedlemmer, til sammen	kr 151 200
--	-------------------

Revisor, etter regning	kr 7 615
-------------------------------	-----------------

Sameiere, inkl styremedlemmer, som deltar i prosjekter, godtgjøres for deltakelse med kr 300 pr time etter attesterte timelister.

VALG

STYRET

Styreleder William Sæter	: Stiller <i>ikke</i> 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
Sameier Jan Vardøen	: Stiller til gjenvalg
Varamedlem Line R Woxen	: Stiller til gjenvalg
Varamedlem Ann-Christin Harr	: Stiller til gjenvalg

REVISOR

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

Del 1

Registeringsblankett for deltakelse i årsmøtet i Frognerkompleks eierseksjoner 2019

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

Sameier(e)s navn med STORE bokstaver:

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

=====

Del 2

Fullmakt

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

Til årsmøtet i Frognerkompleks eierseksjoner 2019

Fullmakt

Jeg gir _____ fullmakt til å forhandle og
(Store bokstaver)
stemme på mine vegne under det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) i dag.
Oslo, 6 mai 2019

Vennlig hilsen,

(Sameierens underskrift)