



Årsmøte 2021

Frognerkompleks Eierseksjoner

Digitalt årsmøte avholdes 29. mai - 2. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner. Avstemningen åpner 29. mai kl. 16:30 og lukker 2. juni kl. 21:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5569>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak fra seksjonseier Gunnar Eckbo
7. Forslag til årsmøte i Frognerkompleks.
8. Granskning rørprosjekt
9. Balkonger Frederiks Stangs gate 43
10. Boder i fellesarealene loft og kjeller
11. Endring vedtekter
12. Sak fremmet av sameiere, representert v/ Torleiv Tislevoll
13. Sak fremmet av sameiere, representert v/ Torleiv Tislevoll
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Bernhard Havig Os

Nishant Fafalia

Frithjof Christie Knudtzen

Anders Holen Rom

Jan Vardøen

Line Renéé Woxen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nishant Fafalia er valgt

Sak 3

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av møteleder i det digitale årsmøtet.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset (OBOS Eiendomsforvaltning as) velges til møteleder

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Oppsummering fra rørgruppen av rørprosjektet til Årsmøtet.pdf
2. Årsrapport 2020 ok.pdf

Oppsummering av rørprosjektet til Årsmøtet

Bakgrunn

Rørsystemet i Frognerkompleks har ikke vært vesentlig oppgradert siden bygget stod klart i 1926. Prosjektet ble igangsatt av styret som følge av anbefaling i rapport fra Opak [2017] der utskifting av rørsystemet i bygget ble omtalt som nødvendig tiltak innen 5 år.

Valg av prosjektledelse og totalentreprenør

I starten ble det diskutert om prosjektet kunne bli gjennomført uten innleid prosjektledelse, noe som raskt ble ansett som uaktuelt. Prosjektleder leies inn for å utarbeide et konkurransegrunnlag som entreprenører skal gi pris på slik at sameiet kan velge den entreprenøren som gir sameiet det beste tilbudet totalt sett for prosjektet. Prosjektleder følger også opp arbeidene og kontrollerer at arbeidet entreprenøren utfører er i henhold til krav i kontrakt og krav i normer og lovverk. Prosjektleder følger også opp økonomiske tilleggskrav fra entreprenøren som vil komme i anleggsfasen.

Høsten 2019 gikk derfor styret i gang med å hente inn tilbud på selve prosjektledelsen og her ble følgende aktører vurdert: Opak, BER, Obos prosjekt og Norconsult. Alle aktørene utarbeidet tilbud som ble oversendt og sammenlignet. Ut fra dette ble Norconsult valgt basert på pris, detaljgrad i svar på oppgaven og inntrykk av prosjektleder. I denne fasen av prosjektet var man også i kontakt med AF Byggfornyelse AS som er en entreprenør og utførende av slike prosjekter, samt Selvaag bolig som tilbyr prosjektledelse og utførelse av prosjekter samlet i ett. AF Byggfornyelse AS ble senere i prosjektet også invitert inn i tilbuds konkurranse som en av flere totalentreprenører. Selvaag bolig bestemte styret seg for ikke å gå videre med da det ble vanskelig å finne sammenligningsgrunnlag for deres tilbud. Kontrakten som ble inngått med Norconsult er i henhold til kontraktsstandard NS8401. NS står for norsk standard og NS8401 er en av sentrale standardkontraktene innenfor bygge- og anleggsbransjen i Norge.

Etter at Norconsult ble innstilt som prosjektleder gikk de i gang med et forprosjekt som innebar innsamling av nødvendig informasjon og dokumentasjon for å beskrive prosjektet og utarbeidelse av tilbudsunderlag som ble sendt ut til flere totalentreprenører. Totalentreprenørene som ble invitert inn i konkurransen var AF Byggfornyelse AS, Baderomsentreprenøren AS, VBM AS og Sans Bygg AS. I tillegg til tilbudsunderlaget ble det også gjennomført befarings med samtlige entreprenører. Basert på innsendte tilbud gikk prosjektet videre med avklaringer mot AF Byggfornyelse AS og VBM AS. Avklaringsrundene ble brukt til å få tilbudene mer sammenlignbare og redusere mengden forbehold. Etter avklaringer anbefalte Norconsult styret å gå videre med VBM AS som følge av en betydelig lavere pris, noe styret sa seg enig i.

Videre ble entreprenørs fleksibilitet med hensyn til tilvalg for hver enkelt seksjon tatt med i vurderingen. I prosjekter med rehabilitering av rørsystem med tilhørende baderom, er det utskifting av rør som står sentralt. Mange entreprenører tilbyr prosjekter der hver enkelt seksjon sin påvirkning på utformingen av sitt baderom er relativt begrenset da det krever ekstra oppfølging fra entreprenør og er vanskelig å innarbeide i prosjektets fremdrift med en ny oppstart hver uke. Det ble derfor også vurdert som positivt at VBM var tydelige på at de kunne tilby mye fleksibilitet på tilvalg, noe AF Byggfornyelse ikke kunne gjøre i like stor grad. Kontrakten som ble inngått med VBM er i henhold til kontraktsstandard NS8407. Dette er den vanligste byggekontrakten der rør- og/eller våtromsprojekter skal gjennomføres i sameier og borettslag.

Når den enkelte sameier bestiller tilleggsarbeider fra VBM som for eksempel spesielle fliser og nytt baderomsinventar er dette en avtale mellom den enkelte sameier og VBM. Disse tilleggsarbeidene er altså ikke noe som følges opp av Styret eller Norconsult.

Prosjektgjennomføring

Prosjektet ble gjennomført ved at alle rør tilhørende seksjoner som ligger over hverandre ble skiftet samtidig, oppstartstidspunktet for de seksjonene som ligger over hverandre blir kalt en «oppstart». Selve prosjektet startet opp i Fredrik Stangs gate 43 i oktober 2020 og var planlagt med 4 oppstarter før jul. På denne siden av årsskiftet var ikke prosjektet påvirket av korona, men det var tydelig at VBM hadde utfordringer med å ferdigstille seksjoner til avtalt dato. Det ble i flere tilfeller ferdigstilt til et nivå som tilfredsstiller avtalen i kontrakten, som vil si at funksjon skal være til stede ved overlevering, men at VBM har ytterligere tid på seg til å ferdigstille resten. Vet ett tilfelle ble det betalt dagmulkt fra VBM som følge av forsinket overlevering. Det ble brukt mye tid før jul på å diskutere dårlig kommunikasjon fra VBM sin side som ofte lå til grunn for de konfliktene som oppstod. Disse diskusjonene resulterte i en del lovnader fra VBM, men også i nye kontrollverktøy for bedre oppfølging av arbeidet på prosjektet som vi så noe positivt resultat av på nyåret.

For arbeidet etter nyttår er historien noe annerledes. Prosjektet startet opp med god fremdrift i de fleste seksjoner. Det ble avdekket en del avvik i noen seksjoner der tidligere seksjonseiere har revet bærende elementer og tatt seg litt for mye til rette i felles infrastruktur (hhv. på ventilasjonssjaker, rørføringer og stigeledninger for elektro). Dette har resultert i en kjedelig forsinkelse i seksjonene det gjelder, men har vært viktig for sameiet å få rettet opp i.

Utover dette har den største utfordringen i 2021 uten tvil vært koronasmitte i prosjektet og en betydelig redusert mengde håndverkere over en lang periode. Noen ansatte ved prosjektet har vært innlagt på sykehus som følge av smitte og vært redusert i mange uker selv etter friskmelding. Konsekvensen for prosjektet har vært opptil 5 ukers forsinket ferdigstillelse av en del seksjoner samt betydelig lengre forsinkelse enn det på resterende flekkarbeider.

Kontrakten sameiet gir sameiet rett til å kreve dagbøter ved forsinket ferdigstillelse av arbeider som det er beskrevet over også var tilfellet høsten 2020. Korona er et forhold som entreprenøren ikke rår over og kontraktens rett til dagbøter gjelder derfor ikke hvis forsinkelsen skyldes korona slik kontrakten er utformet.

Hvis kontrakten hadde vært utformet slik at entreprenøren også måtte betale dagbøter for eventuelle forsinkelser som følge av korona ville entreprenøren priset denne risikoen svært høyt. Sameiet måtte da betalt betydelig mer for å få utført arbeidene enten det hadde brutt ut korona eller ikke. Det er bakgrunnen for at kontrakten ble utformet slik at entreprenøren kun skal stå ansvarlig for forhold som han selv rår over, en slik ansvarsdeling har ofte vært benyttet i bygge bransjen etter at korona oppsto.

Utover arbeidet i de enkelte seksjonene er det også gjort mye arbeid som er mindre synlig i hverdagen. Alle gamle rør i kjelleren er erstattet med nye, alle «rørstammer» fra kjelleren til femte etasje er skiftet ut, med unntak av et par tilfeller der det er brukt innvendig strømpeløsning på avløp grunnet dårlig tilgang eller et for omfattende rivearbeid. Det er avdekket mange spesielle rørføringer i bygget som har skapt uforutsette utfordringer for VBM og fordret kreative løsninger i samråd med

prosjektledelse for å ivareta tekniske forskriftskrav. Det er også satt inn vannmålere på de to hovedvanninntakene til bygget.

Med unntak av koronasmitten på prosjektet har det vært noen uønskede hendelser koblet til HMS i prosjektet, men heldigvis ingen alvorlige skader. Blant de mer alvorlige er en elektrisk stigeledning som ble kappet under rivearbeider som kunne forårsaket alvorlig personskade. Det har vært noen vannlekkasjer i forbindelse med gjennomføring av prosjektet. F.eks. under avstenging av vann på et rørstrekk kollapset røret som følge av trykkforskjellen som igjen resulterte i en lekkasje. Et tilfelle som for så vidt godt forklarer nødvendigheten av prosjektet.

I et annet tilfelle så ble det sluppet på for mye vann på et nesten tett eksisterende avløpsrør som resulterte i at vannet flommet over og ut på gulvet. Det verste tilfellet var i en seksjon der et vannrør under trykk ble kuttet i forbindelse med riving. Dette resulterte i en del vannskader i seksjonen under som måtte håndteres av VBM.

Gjennom prosjektet har det oppstått noen tilfeller der det har vært stilt spørsmål ved kvaliteten på arbeidet utført av VBM. I noen tilfeller er det stilt spørsmål vedrørende utførelse, og i andre tilfeller direkte anklager om feil utførelse. I alle tilfeller har rutinen da vært å få VBM til å svare ut henvendelsen og påstandene først, og videre rette opp dersom arbeid er feil utført. Utover dette har det vært tilfeller der Norconsult har fulgt opp utførende VBM ytterligere for en redegjørelse på utført arbeid. Det har i disse tilfellene også blitt gjennomført befaringer sammen med utførende i flere seksjoner for å kontrollere arbeidet. Dette kommer i tillegg til ukentlige stikkprøvekontroller gjennomført av Norconsult fra starten av prosjektet, der hensikten er å kontrollere utførelse fra de forskjellige fagene i flere seksjoner opp mot krav og riktig praksis. Til syvende og sist er det VBM som står ansvarlige for arbeidet som er utført og lener seg på sine underentreprenører med de forskjellige ansvarsretter og sentrale godkjenninger de besitter. Sluttdokumentasjonen sameiet mottar vil inkludere garantibevis for arbeidet utført inkludert signerte kontrollskjema. Etter endt prosjekt vil komplett FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon oversendes for alt arbeidet.

Omtrent ett år etter prosjektet er ferdig vil det gjøre en kontrollbefaring sammen med Norconsult der rørsystemet sees på i detalj og evt avvik utbedres. Dette gjøres fordi systemer som det vi har i sameiet vårt alltid vil bruke litt tid på å gå seg inn og feil kan oppstå selv etter alt er på plass og testet. Skulle det oppstå feil enten før eller etter dette (opp til 5 år) så er det dekket av garantien og vil tas hånd om fortløpende uavhengig av kontrollen.

Økonomi

Økonomisk har prosjektet gått omtrent som forventet. Det har kommet en del endringsmeldinger fra VBM som det gjør i alle større byggeprosjekter. De fleste er håndtert i kontrakten som regulerbare summer og er da planlagt å håndtere etter hvert som omfanget av arbeidene blir mer tydelige under gjennomføring av prosjektet. Andre tillegg gjelder saker som er avdekket etter oppstart av prosjektet og er saker som verken entreprenøren eller sameiet hadde grunnlag for å vite om før oppstart. Eksempler på dette er utbedring av eldre lekkasjer, reparasjon av tidligere utført arbeid ikke i henhold til krav og strømpetrekking av rør som er utilgjengelige for utskifting,

Oppsummering

Det har vært et utfordrende prosjekt for alle i sameiet og forsinkelsene grunnet korona gjør at belastningene har vært større for enkelte seksjoner. VBM har dessverre ikke levert som vi forventet,

og vi anser at mye av det skyldes en uerfaren prosjektorganisasjon koblet til et mer utfordrende prosjekt enn de hadde sett for seg. De har akseptert det meste av tilvalg som har blitt ønsket av seksjonseiere uten å tilstrekkelig hensynta hvordan det vil påvirke fremdriften deres. Utover dette så har korona uten tvil vært den største negative faktoren i dette prosjektet.

Om man setter alle utfordringer og vanskelige forhold til side så skal det påpekes at det mest omfattende vedlikeholdsprosjektet i bygården sin historie er gjennomført. Prosjektet har vært ganske mange år på overtid, men nå som det er ferdig vil det ikke lengre være utfordringer med forsikringsselskapet koblet til utdatert røranlegg i gården, og forsikringspremiene kan forhåpentligvis bli forhandlet ned. Vann representerer enormt skadepotensiale dersom lekkasjen først er ute, da er det godt å vite at alle rør nå er byttet ut, bad er bygget opp etter gjeldene tekniske forskrifter til Plan og bygningsloven med bl.a. sveiset banemembran. Det vil også foreligge dokumentasjon på utført arbeid, kontrollskjema fra alle tekniske disipliner og plan og bygningsmyndighetene vil utstede en ferdigattest. Garantien vil VBM stille i 5 år fra ferdigattest er gitt.

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bernhard Havig Os	Frognerveien 30 E
Styremedlem	Nishant Fafalia	Frederik Stangs Gate 43
Styremedlem	Frithjof Christie Knudtzen	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Anders Holen Rom	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Jan Vardøen	Blylagveien 89
Styremedlem	Line Renee Woxen	Erling Skjalgssons gate
Varamedlem	Thomas Martin Adams	Odins gate 3
Varamedlem	Ann-Christin Harr	Frederik Stangs Gate 43

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 6 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Frognerkompleks Eierseksjoner

Sameiet består av 65 seksjoner.

Frognerkompleks Eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971488034, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frognerveien 30 A-E
Frederik Stangs Gate 43
Frederik Stangs Gate 45

Gårds- og bruksnummer :
212 346

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Frognerkompleks Eierseksjoner har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Arbeid utført i styreperioden:

2020-2021

- Rørprosjekt, finansiering rørprosjekt og refinansiering av utestående lån
- Opprydding ved sykkelstativet
- Oppfølging av vannskader/forsikringssaker
- Besvarelser og oppfølging på henvendelser vedr enkeltsaker.
- Informasjon lagt ut på Vibbo
- HMS, brannslukkere satt ut på loft og kjeller
- Vedlikehold og kontroll av brannanlegg
- Ny avtale med Bygård Vaktmesteren for renhold og vaktmestertjeneste.
- Innhentet tilbud på vedlikehold av fasaden på kort og lang sikt.
- Innhentet tilbud på entrèdører, vinduer og balkongdører til den enkelte seksjon og dører i fellesarealer
- Loftsprosjektet

Enhver sak/vedlikeholdsoppdrag krever koordinering før og under arbeidet, og kontroll etter avslutning. Avhengig av oppdrag, må det enkelte styremedlem bruke av både arbeidstid og fritid under gjennomføring av enkeltprosjekter. Det legger spesielle byrder på styremedlemmene, som i tillegg til styrevervet, er fullt opptatt med annet yrkesarbeid.

Styrearbeid

Styret har bestått av 6 styremedlemmer og 2 varamedlemmer inneværende periode.

Styret har hatt flere styremøter og flere saker har også blitt diskutert og avgjort over e-post. Det har vært større og mindre saker som styret har behandlet.

Rørprosjektet har vært det største og mest tidkrevende arbeidet i denne perioden. Det er nedlagt betydelig innsats fra styremedlemmer som har bistått sameiet i denne perioden samtidig som alle styremedlemmer sine seksjoner også har vært berørt av rørrehabiliteringen.

Rørprosjektet

Se eget vedlegg.

Norconsult ble engasjert for å bistå med gjennomføring av anbudskonkurranse samt prosjektledelse av rørprosjektet. VBM ble valgt som utførende entrepenør for rørprosjektet.

Vaktmester og renholdstjenesten

Styret inngikk i oktober 2020 avtale med Bygård Vaktmesteren for vaktmestertjeneste og renhold.

Dagens vaktmesteravtale koster kr 3223.- pr mnd. og er på én time pr uke. I avtalen er også snemåking/strøing og hagearbeid kr 14 000.- pr år. Vaktmester utfører tjenester etter arbeidsbeskrivelse og på bestilling av styret innenfor arbeidstiden.

Dagens renholdstjeneste koster kr 7075,- pr mnd og matteservice kr 799.- pr mnd.

I hver oppgang finnes det nå et skjema levert av Bygård Vaktmesteren. Vaktmester og renholder krysser av på datoen de har utført sitt arbeide, og sameier/beboer kan etterkontrollere dette. Sameiere/beboere kan på skjemaet skrive direkte beskjed til vaktmester og renholder om dørpumper som må smøres, renhold som ikke er utført godt nok etc. Større arbeider må bestilles av styret.

Renhold utført av Bygård Vaktmesteren omfatter ikke rengjøring i fellesarealene etter oppussing i de enkelte seksjoner, her må den ansvarlige sameier trå til selv, evt pålegge sin entreprenør jobben.

Tidligere vaktmesteravtale med Coor omfattet 4 timers arbeid hver uke i gården fordelt på 2 t x 2 ggr i uken og kostet kr 12 023,98 pr mnd. Styret så ikke lenger behovet for 4 timer i uken og ønsket vaktmestertjeneste én time i uke og ellers tilkalle vaktmestertjeneste ved behov.

Tidligere renholdstjeneste med Papillon Services kostet årlig kr 116 340.-

Fra oktober -20 vil ny avtale gi en årlig kostnadsreduksjon på ca kr 110 000.- fra tidligere år. Det vil det bli bestilt tilleggsarbeid, som ekstra vask og vaktmestertjenester ved behov, slik praksis har vært.

Avfallssortering.

Alt avfall skal sorteres, og alt skal opp i containere. Den største utfordringen har vi med containere for papp/papiravfallet. Papp og kartonger må presses sammen før det legges i kontaineren.

Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor containere. Har du behov for fjerning av søppel ta f.eks kontakt med iSekk, <http://www.isekk.no> , Søppeltaxi <http://www.søppeltaxi.no> eller renova <http://renova.no/>

Kabel-TV bredbånd fra Telia(tidl Get)

Avtale med Telia er fornyet fra august 2019.

Sameiet har en kollektiv avtale 50/20 med Telia om levering av TV og Internett tjenester med 50 Mbps nedlasting og 20 Mbps opplasting . Avtalen innebærer at alle boligseksjoner har tilgang på en av følgende løsninger uten ekstra kostnad:

- Kombinasjon av TV og internett (levert løsning dersom du ikke har valgt noe annet)
- Internett uten TV
- TV inkludert familiepakke, uten internett

Dersom du som seksjonseier ønsker å endre på hvilken løsning du vil ha er det bare å ta kontakt med Telia direkte på 21 54 54 54 / 92 40 50 50.

Oppgraderinger utover avtalen kan tas med Telia direkte og vil faktureres hver enkelt seksjon.

Forsikring

Gården er forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 82900428.

Gården hadde 3 vannskader i styreperioden. Det krever mye ekstraarbeid for styremedlemmer å følge opp slike saker.

Med nytt rørsystem og nye bad(våtrom) så forventes det at det er slutt på slike vannskader.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til styret frognekompleks@styrerommet.no, og til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Styret/Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 460 386,-(premie 2020 var kr 410 500.-) Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i gården.

Når rørprosjektet er ferdigstilt så bør nytt styre for perioden 2021/2022 gjøre forsøk på å reforhandle avtale med Gjensidige om reduksjon i årlig premie.

HMS - Brannsikringsutstyr

Rømningsveier skal ikke være blokkert.

Grunnet brannvern hensyn så må alle personlige gjenstander oppbevares i de anviste bodene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare gjenstander til lagring i de åpne fellesarealene på loftet eller i kjelleren.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at seksjonen har røykvarsler og slukkeutstyr. Seksjonseier er ansvarlig for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Gården har brannvarslingssystem i fellesarealer som går direkte til Brann- og redningsetaten.

Brannslukningsapparater er montert opp på loftet og i kjellere.

Salg og utleie av seksjoner

Det ble overdratt 4 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i 2020.

Utleie; det er viktig at alle sameiere som leier ut sin seksjon registrerer inn navn og tlf nr til ny leietaker på Vibbo, evt sender styret en epost. Dette er også nedfelt i husordensreglene, men blir ikke konsekvent fulgt opp. Ved evakuering MÅ vi ha kontaktdata på leietakere.

Skadedyrkontroll

Rentokil har vært engasjert siden 2017 da det hadde vært tilfeller av rotter i gården. Det er utplasserte åtekasser som blir sjekket 6 ggr årlig. Det er de siste årene ikke registrert rotter i kjeller, men ved restavfall så er det de siste årene registrert aktivitet. Tjenesten koster ca kr 10 300 pr år.

Loftsprosjektet

Da det på siste årsmøte kom opp en del spørsmål fra sameiere rundt de byggetekniske mulighetene for utbygging av loftet i Frognerkompleks, har styret med hjelp av Obos hentet inn en rapport fra elektroingeniør og statiker rundt dette. Elektroingeniøren ved Obos Prosjekt, konkluderer med at "Slik anlegget er i dag med de teoretiske effekt-/strømverdiene for boenhetene og de tilhørende butikkene er god kapasitet til å både etablere nye boenheter på loft, samt utbygge eksisterende 5. etg boenheter til 2-etasjes leiligheter". Statiker ved Haug og Blom-Bakke AS konkluderer rapporten sin med "Konstruksjonsmessig vurderes det som gjennomførbart å foreta en slik ombygging".

Frogner kino

Frogner Kino Eiendom er en Næringseiendom beliggende i Frognerveien 30 B på Frogner i Oslo. Lokalene ble opprinnelig bygget til Kino i 1926 og er nå gjenskapt til det samme interiøret innredet av Lars Backer. Lokalene fordeler seg over to plan med maskinrom liggende i 2. etasje i sameiet Frognerkompleks eierseksjoner, og salen faller i dag under "spesialområde for bevaring" og er i bystyrevedtak av 2004 forbeholdt kun Kultur. Frogner kino Eiendom ble i 2004 solgt til private eiere, og har frem til 2017 vært testkino for lyd, utleid til teatergrupper, men er igjen (siden oktober 2019) åpnet for alle og Oslos befolkning. Eiendommen er i dag lagt til rette for kino, men også andre kunstuttrykk med lyd og lys.

Frogner kino eiendom leier ut sine lokaler til Frogner kino Drift ; en privateid og privatdrevet bydelskino, som er en kulturutøver innenfor (I hovedsak film) kino, musikk og formidling av andre kunstuttrykk fra profesjonelle utøvere.

Kulturarenaen/ Eiendommen kan i dag tilby bilde, lyd og lys til forskjellige kunstuttrykk med profesjonelle utøvere. Eiendommen, også kalt kinoen, siden den ble bygget til å være kino i 1926, gjenåpnet 26 oktober 2019 etter 2 år med oppussing. Eiendommen er i i bystyrevedtak av 2004 vernet under "spesialområde for bevaring" og skal kun drive med aktiviteter forbeholdt kultur.

Frogner kino og Punchedollen kafe har store og gode ambisjoner om å tilføre gården og lokalmiljøet atmosfære, opplevelser og film. Og publikum kommer igjen, noe som gleder oss stort, og vi er samtidig svært klar over de utfordringene en institusjon som oss kan skape for andre beboere mht lyd og trafikk, og vi håper den gode og direkte dialogen kan fortsette. Og at vi kan hjelpe hverandre med å være et godt sted å bo og jobbe, og ha god dialog i fortsettelsen.

Jan Vardøen, eier

Tove Kampestuen, daglig leder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 390 618,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 232 925,-.

Dette er høyere enn budsjett og skyldes kostnader til rør- rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 912 818,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 4 332 624.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000,- til større vedlikehold som omfatter rør- rehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerkompleks Eierseksjoner.

Lån

Frognerkompleks Eierseksjoner har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Merk at hele lånet til rør-rehabilitering ikke er utbetalt, så lånet vil øke i 2021, det samme gjelder renter/avdrag.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2020.

Ytterligere økning av felleskostnadene vil diskuteres i forbindelse med avsluttet rørprosjekt. Det samme gjelder eventuell endring / oppdatering av budsjett 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerkompleks Eierseksjoner.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2020 • Resultatregnskap for 2020 • 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnsk ap		Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
DRIFTSINNTEKTER:					
			3 379		
Innkrevde felleskostnader	2	3 392 918	280	3 379 000	3 545 000
Andre inntekter	3	-2 300	200 049	0	0
			3 579		
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 390 618	329	3 379 000	3 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-21 319	-23 181	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-151 200	-151 200	-210 000
Revisjonshonorar	6	-7 924	-9 518	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 370	-96 570	-100 500	-102 500
Konsulenthonorar	7	-32 527	-31 033	-410 000	-25 000
					-11 237
Drift og vedlikehold	8	-8 082 049	-657 586	-1 055 000	000
Forsikringer		-408 682	-390 832	-410 500	-460 000
Kommunale avgifter	9	-676 784	-633 230	-540 000	-683 000
Energi/fyring		-164 522	-258 035	-300 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 221	-281 934	-220 000	-211 000
Andre driftskostnader	10	-306 237	-335 290	-323 500	-195 000
			-2 866		-13 361
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 232 925	546	-3 541 881	500
DRIFTSRESULTAT		-6 842 307	712 783	-162 881	-9 816 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 149	61 556	7 200	0
Finanskostnader	12	-134 660	-127 926	0	-335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 511	-66 370	7 200	-335 000
ÅRSRESULTAT		-6 912 818	646 413	-155 681	-9 481 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0 646 413		
Udekket tap		-6 912 818	0		

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 801	1 674
Forskuddsbetalte kostnader		51 840	463 431
Driftskonto OBOS-banken		6 059 969	957 763
Sparekonto OBOS-banken		645 475	936 209
SUM OMLØPSMIDLER		6 761 085	2 359 077
SUM EIENDELER		6 761 085	2 359 077
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 153 744	-1 240 926
SUM EGENKAPITAL		-8 153 744	-1 240 926
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 485 369	2 747 144
Annen langsiktig gjeld	15	1 000	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 486 369	2 748 144
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 120	87 792
Leverandørgjeld		2 366 499	638 822
Påløpte renter		1 842	15 268
Påløpte avdrag		0	109 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 428 461	851 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 761 085	2 359 077
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 08.03.2021			
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner			
Bernhard Havig Os /s/	Nishant Fafalia /s/	Frithjof Christie Knutzen /s/	
Anders Holen Rom /s/	Jan Vardøen /s/	Line Renee Woxen /s/	

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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 112 387
Forretningslokale	1 271 131
Bryggehus/boder	7 000
Leie toalett	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 392 918

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt kunde for bodleie- ref.årsoppgjørsk dokumentasjon pkt.5	-3 000
Salg av stol og skap	700
SUM ANDRE INNTEKTER	-2 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610
------------------------------	----------------

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket møtebevertning for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 924.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 433

SUM KONSULENTHONORAR	-32 527
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Norconsult AS	-765 176
Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS- rør og våtromsprosjekt	-7 038 721

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

VEDLIKEHOLD	-7 803 898
--------------------	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-48 475
Drift/vedlikehold VVS	-146 759
Drift/vedlikehold elektro	-5 805
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 670
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 353
Kostnader dugnader	-5 090

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 082 049
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-334 647
Feieavgift	-13 299
Renovasjonsavgift	-328 838

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-676 784
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 980
-----------	---------

Container	-10 491
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 257
Lyspærer og sikringer	-3 469
Vaktmestertjenester	-118 657
Renhold ved firmaer	-107 959
Snørydding	-9 000
Andre fremmede tjenester	-26 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
Andre kontorkostnader	-3 132
Porto	-1 155
Gaver	-716
Bank- og kortgebyr	-3 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 237

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 450
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 594
Andre renteinntekter	1 501
SUM FINANSINNTEKTER	64 149

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-65 263
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 316
Andre rentekostnader	-81
SUM FINANSKOSTNADER	-134 660

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-6 028 366	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	3 281 222	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	2 747 144	
----------------	-----------	--

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 559 059	
------------------	------------	--

	-10 000	
--	---------	--

Oppkvittert 2020	000	
------------------	-----	--

Nedbetalt i år	73 690	
----------------	--------	--

-12 485

369

-12 485**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****369****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-1 000
-----------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 000
-----------------------------------	---------------

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på følgende mailadresse: frognerkompleks@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Frognerkompleks Eierseksjoner har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Bygård Vaktmesteren AS om renhold av fellesarealene og matteservice.

Parkering

Sameiet har ingen garasje eller parkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Ta kontakt med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82900428. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å påse at seksjonen har røykvarsler og sløkkeutstyr. Seksjonseier må sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Frognerkompleks Eierseksjoner er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021- rør- og våtromsrehabilitering

2019 – fjernet oljefyranlegg

2016 – oppussing av oppganger og kjøreport

2016 – lamper i alle inngangspartier

2015 – skorsteiner under tak

2014 – gatedører

2013 – varmekabler på tak (ved arkene)

2012 – skorsteiner over tak

2012 – gårdsrombelysning

2010-14 oppgradering brannvarslingsanlegg

2009 – fasadeoppussing mot gatesiden, omlegging av alle takflater

2008-2012 – takprosjekt

2004 – portåpneranlegg

2003 – balkongrehabilitering

1998 – brannvarslingsanlegg i fellesareal

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000. (likt som ved forrige styreperiode)

I tillegg bes det om et tilleggshonorar for styreperioden 2020 på kr 120.000,-

som er ekstra honorering for den ekstra tiden og arbeidet som er nedlagt som følge av rør-prosjektet, ergo totalt 330.000,-

Forslag til vedtak 1

For en samlet styregodtgjørelse på NOK 330.000,-

Forslag til vedtak 2

For en samlet styregodtgjørelse på NOK 210.000,-

Sak fra seksjonseier Gunnar Eckbo

Forslag fremmet av: Gunnar Eckbo, seksjonseier

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gunnar Eckbo er uenig i utbetalte styrehonorar og vil på årsmøte få sin sak belyst for avstemming på årsmøte.

Epost fra Gunnar Eckbo følger i sin helhet vedr denne saken;

From: Gunnar Eckbo <gun-eckb@styreinfo.no>

Sent: 3/8/21 8:26 PM

To: "frognerkompleks@styrerommet.no" <frognerkompleks@styrerommet.no>

Subject: Saker til årsmøtet

1.

Det er årsmøtet som bestemmer godtgjørelsen til styreleder og medlemmer. I forbindelse med forrige årsmøte hvor ingen ville stille som styreleder, tok jeg på meg oppdraget som midlertidig styreleder. Dette utfra hva tidligere styreleder fikk som godtgjørelse kr 60.000. Det var med stor irritasjon jeg fikk oversendt kun kr 10.000 fra styret uten noen form for informasjon. Ved undersøkelse viste de til at ny styreleder hadde godtatt det samme som styremedlemmene kr 20.000.

Med en besparelse på TV/bredbånd på ca 100.000 pr år initiert av styreleder og mange saker som ble gjennomgått og at det ble ny styreleder mener jeg at kr 30.000 ikke er en urimelig godtgjørelse.

Årsmøtet godtar regningen fra Gunnar Eckbo på kr 30.000 for et halvt år som styreleder.

Med vennlig hilsen

Gunnar Eckbo

CEO, Board Analyst, Founder

+47 92024576

Styrets innstilling

Styret opprettholder utbetalingen på NOK 10.000,- til Gunnar Eckbo iht. årsmøtet som vedtok samlet honorar for styret i perioden 2019 på NOK. 210.000,-.

Det er styrets påstand at dette er rimelig kompensasjon for jobben som ble gjort som interim styreleder i perioden 06.mai til 23.sept 2019 da Bernhard Os tiltrådte styreledervervet. Kr 200.000 ble fordelt likt mellom styrets medlemmer etter forrige årsmøte, noe som tilsvarer NOK 25.000,- i honorar pr styremedlem

for 13 mnd tjeneste.

Forslag til vedtak

Gunnar Eckbo skal få utbetalt NOK 20.000,- ekstra for rollen som interim styreleder i perioden 06.mai - 23.sept 2019

Forslag til årsmøte i Frognerkompleks.

Forslag fremmet av: Anne Lise With

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Inngangsdør til leilighetene i oppgang D bør skiftes. De er gamle og meget dårlig og det trekker veldig fra dem. Utgangsdør nede er også dårlig. Dette er kanskje likt hos alle i sameiet? Hilsen Anne Lise With oppgang D

Styrets innstilling

Det er også kommet inn forslag fra seksjonseier Pål Haugen som berører samme tema.- Han skriver; Bytte av inngangsdører haster. 1. Det er utrolig lytt mellom gang og leilighet. Dette er meget sjenerende. 2. kald luft siver inn. Tapte energikostnader. 3. Dørene er brannfarlige ved brann. 4. Dørene gir fort etter ved eventuelt innbrudd.

Styret er kjent med problematikken, og det ses på flere beslektede prosjekter samtidig, herunder utskiftning av porttelefon-anlegg, samt skallsikring og nytt låssystem for det.

Det presiseres videre at dette også sorterer under listen over vedlikeholdsetterslep som har bygget seg opp over flere år uten særlig oppgradering/utskiftning.

Når det gjelder inngangsdører på gateplan (1 pr oppgang), så har styret tidligere vært i dialog med relevante aktører og styrets oppfatning er at dørene m/ glassfelt beholdes slik de er men at de pusses opp, og at låsemekanismene oppgraderes til nyere og bedre standard. Her vurderes også elektroniske nøkler.

Styret vil i forbindelse med oppdatering av vedtektene se på ansvarsforhold av dører og vinduer i sameiet (tas opp et ekstraordinært årsmøte).

Forslag til vedtak

Styret foreslår at inngangsdører til individuelle seksjoner tas inn som en del av kommende vedlikeholdsprosjekter som styret er ansvarlig for å gjennomføre.

Granskning rørprosjekt

Forslag fremmet av: Gunnar Eckbo, seksjonseier oppg.C

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Prosjektet med rørfornyning og bygging av nye bad er en stor og komplisert jobb hvor kompetanse er leid inn fra Norconsult.

Dessverre har prosjektansvarlige levert et minimum av informasjon og ferdigstillelse har trukket ut i tid og vesentlig lenger enn forespeilet. Dette har påført selskaperne ekstra kostnader ved stengte butikker, eksterne overnattinger og for noen verdiforringelse av badene ved at de har blitt mindre.

For at dette skal bli en læring (før loftet vurderes solgt) og at noen bør få dekket noe av sine ekstraordinære kostnader foreslår jeg etter samråd med flere sameiere en granskning.

Det betyr at en takstmann som kjenner problemstillingen går gjennom resultatene og vurderer kvaliteten på kontrakten og de arbeidene som er utført og tidsforbruk.

Årsmøtet ønsker en granskning av rørfornyning og badeprosjektet.

Med vennlig hilsen

Gunnar Eckbo

CEO, Board Analyst, Founder

+47 92024576

Styrets innstilling

Rør-prosjektet er et nødvendig infrastrukturprosjekt for sameiet, men er også omfattende og komplekst, samt svært inngripende for alle.

Prosjektet har vært gjennomført som en totalentreprise med VBM Byggfornyelse AS, og Norconsult AS har vært sameiets prosjektleder og ledet prosjektet fra start.

At prosjektet har bydd på utfordringer er ingen hemmelighet, videre har også corona-situasjonen skapt friksjon både mht. fremdrift, men også smittevern og næringslokaler som har måttet stenge som følge av myndighetenes tiltak. Styret viser videre til årsrapporten for en redegjørelse om prosjektet.

Sett i lys av at prosjektet fortsatt er i gang, og hvilken innvirkning corona har spilt, mener styret at det er for tidlig å iverksette en granskning nå. Fokuset til sameiet nå bør være å få prosjektet i havn fremfor alt annet og videre ha fokus på oppfølging av evt. saker som skulle oppstå i reklamasjonstiden.

Sameiets kostnader forbundet med en ekstern granskning må veies opp mot antatt gevinst og må videre ses i sammenheng med at prosjektet har en reklamasjonstid på 5 år.

Styret ser ikke behovet for en granskning av prosjektet nå, men

dersom årsmøtet vedtar en slik granskning må man videre ta stilling til i hvilket omfang den skal gjennomføres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ønsker en granskning av rør-prosjektet etter at det er ferdigstilt

Balkonger Frederiks Stangs gate 43

Forslag fremmet av: Seksjonseiere i Frederik Stangs gate 43

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Balkonger Fr.Stangs gate 43

Seksjonene i Fr.Stangs gate 43 har ikke balkonger mot bakgård.

Sameiere i 43 ønsker balkonger mot bakgård slik de øvrige leilighetene i sameiet har mot bakgården. Det er tidligere innhentet pristilbud og seksjonseiere vil selv bekoste installasjonen. Styret og seksjonseiere er ansvarlige for at det foreligger godkjent søknad hos Plan-og Bygningsetaten før tiltaket iverksettes.

Styrets innstilling

Styret forstår ønsket seksjonseiere har med en balkong mot bakgård slik alle andre seksjoner har. Seksjonseiere ønsker å oppføre balkonger som estetisk sett er like som de balkonger som allerede eksisterer. Seksjonseierne vil ta alle kostnader ifbm byggingen, og ingen kostnader blir belastet sameie. Det er ingen kostnader forbundet med vedlikehold før om 25-30 år og da er det muligens rekkverket som må vedlikeholdes. Dagens balkonger i dag som ble bygget i 2003 har ikke hatt behov for vedlikehold. (Ansvar for vedlikehold følger dagens balkonger). Styret godkjenner tiltaket fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for at seksjonseiere i Fr.Stangsgt. 43 får bygge balkong. Alle kostnader belastes seksjonseier, alle søknader må være godkjente før prosjekt igangsettes.

Boder i fellesarealene loft og kjeller

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret hadde til sak på årsmøtet i 2020 sak om boder i fellesarealene på loft og i kjeller. Denne ble trukket på årsmøtet da det rådet uvisshet om protokoll fra et årsmøte fra 1998 som viser til en fordelingsplan var bindene for årsmøtet.

Styret har søkt juridisk bistand som skriver følgende;

Det er opp til årsmøtet å fordele eksklusiv bruksrett til boder som ligger på sameiets fellesarealer. Det følger av eierseksjonsloven § 25. Tilsvarende regel har man hatt også i de to foregående eierseksjonslovene. Nytt av loven fra 2018 er at enerett bare kan tildeles for tretti år av gangen, med mindre alle er enige om det. At et årsmøte i 1998 fastsatte en fordeling, betyr ikke at man ikke i 2021 kan foreta en omfordeling. Det er det opp til årsmøtet selv å vedta.

Av esl. § 40 følger at et flertall på årsmøtet ikke kan ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. En tilsvarende regel hadde man også i 1998. Vi har fått beskrevet saken slik at ved bodfordelingen har noen seksjonseiere fått disposisjonsrett til opp til tre boder, mens andre ikke har fått noen, og det uten at det foreligger noen god grunn til å gjennomføre en slik urimelighet. Redegjørelsen som er gitt i innkallingen til årsmøtet i 1998 er ikke helt enkel å forstå rimeligheten av. Ut fra den enkle vurderingen vi har gjort, synes det som om et flertall i 1998 har gitt noen sameiere en klar fordel av å disponere flere boder, på bekostning av noen sameiere som ikke fikk disponere noen boder i det hele tatt. Når det ikke foreligger noen rimelig begrunnelse for denne forskjellsbehandlingen, kan vedtaket være i strid med det såkalte mindretallsvernet som er beskrevet ovenfor.

Med vennlig hilsen

Anders Leisner

Advokat MNA

Leder Medlemsrådgivning

Huseierne

Fred. Olsens gate 5

0152, Oslo, Norge

+47 95 80 98 12

Styrets innstilling

Styret tar en gjennomgang av bodfordeling på loft og i kjeller, og gjør denne mer rettferdig.

Det er ca 5 boder som vil bli endret på, så de aller fleste vil få beholde boder de allerede har.

Styret vil i fremtiden holde oversikt over hvilke boder som disponeres av hvilken seksjon.

Forslag til vedtak

Styret går igjennom dagens bod-fordeling. Boder blir omfordelt på en rettferdig måte, som vil si en kjellerbod og en loftsbod pr. boligseksjon, og evt. omfordeling av tilgjengelig areal til næringsseksjonene. De som berøres vil få informasjon. Styret vil i fremtiden holde en oversikt over hvilken bod som tilhører de enkelte seksjoner.

Endring vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret og dets vedtak

1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre

Styrets innstilling

Det er et behov for å revidere disse vedtektene, da styret erfarer manglende interesse fra sameiere til å stille som tillitsvalgt for styreverv. Noe som igjen gjør det vanskelig å fylle opp dagens plasser.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres

Sak fremmet av sameiere, representert v/ Torleiv Tislevoll

Forslag fremmet av: Torleiv Tislevoll m/ fler

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saken er fremmet av Torleiv Tislevoll på vegne av:

Torleiv Tislevoll / Turid Njølstad

Olga Ruud

Jannicke Paulsen Vogt

Anne Haavind

Eirin Madland Sørensen /Jørn H Langsæther

Vicky Lindahl

Elias Borøchstein Syslak

Ole Igor Stokke

François Lefèvre

Mina Solberg

1. Rehabilitering - Rørprosjekt

Seksjoneierne i Frognerkompleks ønsker en gjennomgang på prosessen styret/Norconsult har hatt mot VBM i forhold til forsinkelser i byggeperioden. Med henvisning til vedlagt Notat fra advokat Prytz av 06 mai stiller Seksjonseierne seg spørrende til at styret og Norconsult har akseptert en 6-7 ukers forsinkelse uten at dagmulkt er iverksatt mot VBM.

Styrets innstilling

Styret har i forkant av kontrahering av totalentreprenør inngått avtale med Norconsult som sin rådgiver i gjennomføringen av rør-prosjektet. Styret har forholdt seg til de anbefalingene som Norconsult har kommet med underveis.

For hele denne saken viser styret også til melding lagt ut på Vibbo, 16. mars 2021.

Styret har også gitt T. Tislevoll innsyn i kontraktene m/ vedlegg som regulerer hhv. rådgivning (NS8401) og entreprisen (NS8407).

Til sakens spørsmål om styrets begrunnelse for at dagmulkt ikke har vært krevet, vises det til kontraktens bestemmelser rundt dagmulkt. Det er sameiets rådgiver og byggherrerepresentant, Norconsult, som fortløpende følger opp kontrakten med entreprenør (VBM) og vurderer om det er grunnlag for dagmulkt. Styret har forholdt seg til sin rådgivers anbefalinger når spørsmål om dagmulkt har vært reist.

På bakgrunn av hva som ønskes vedtatt (fremleggelse av dokumentasjon) har styret bedt Norconsult om dette. Det vises til vedlagt notat som angår denne sak.

Styrets innstilling er at den informasjon som er tilgjengeliggjort generelt, og spesifikt til T. Tislevoll m/fler, til nå er tilstrekkelig for å svare ut saken. Styret vil forsøke å legge ut ytterligere dokumentasjon så fort det foreligger.

Forslag til vedtak

Styret fremlegger:

Oversikt over alle fristoverskridelser av delfrister, samt den totale forsinkelsen for hele prosjektet.

VBMs varsler om fristforlengelser, herunder hvilken dokumentasjon VBM har fremlagt for å dokumentere de respektive fristforlengelser.

Dokumentasjon på hvilke forsinkelser som er relatert til Covid-19

Hvilke krav sameiet har gjort gjeldende overfor VBM

Styrets begrunnelse for at dagmulkt ikke har blitt krevet

Vedlegg

1. Rør- og våtromsprosjektet Frognerkompleks Eierseksjoner - Informasjonsskriv til styret 19.05.2021.pdf

Oppdragsgiver: **Frognerkompleks Eierseksjoner**

Oppdragsnr.: **5199126** Dokumentnr.: **01**

Til: Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner
Fra: Norconsult AS, ved Svend Haugen og Sophie Schönfeldt Karlsen
Dato 2021-05-19

► Informasjonsskriv til styret

Bakgrunn

Rørprosjektet i Frognerkompleks ble igangsatt fordi de gamle vann- og avløpsrørene hadde økende risiko for å bryte sammen. Dette ble bekreftet gjennom en tilstandskontroll gjennomført i 2019 av OPAK AS. Sameiet er blitt 95 år, så det er naturlig at det blir behov for å skifte ut og oppgradere infrastruktur og bygningsdeler. Rehabiliteringen gjøres for å forhindre uforutsette større reparasjonsarbeider og økende forsikringspremier. I løpet av prosjektet har det oppstått uenigheter om forsinkelser, og følgende spørsmål er fra seksjonseiere ønsket besvart av styret og Norconsult.

- Oversikt over alle fristoverskridelser av delfrister, samt den totale forsinkelsen for hele prosjektet.
- VBMs varsler om fristforlengelser, herunder hvilken dokumentasjon VBM har fremlagt for å dokumentere de respektive fristforlengelser.
- Dokumentasjon på hvilke forsinkelser som er relatert til Covid-19
- Hvilke krav sameiet har gjort gjeldende overfor VBM
- Styrets begrunnelse for at dagmulkt ikke har bli krevet

I spørsmålene oppfatter vi at det ligger en uuttalt forventning om at noen, enten entreprenør, styret eller byggherrerrepresentanten, har gjort feil som skal føre til erstatningsansvar. Vi anser at spørsmålene er stilt med litt lite innsikt i prosjektet, noe som gjør dem krevende å besvare. Vi ønsker derfor å besvare spørsmålene gjennom å gi en generell oversikt over prosjektet.

Hovedprosjektet og tilvalg

Det er viktig å skille mellom hva som er standardløsningen innenfor hovedprosjektet, og alle de tilvalgsprosjektene som finnes i sameiet.

Da prosjektet ble igangsatt ble det lagt til grunn et sett med premisser for hovedprosjektet. Det skulle for alle seksjonseiere være mulig å komme gjennom prosjektet uten individuelle kostnader på bad. Samtlige kjøkkenstammer skulle også oppgraderes og rehabiliteres innenfor prosjektkostnaden. Hovedprosjektet skulle derfor inneholde et minste felles multiplum for å få skiftet all infrastruktur tilknyttet vann og avløp i hele sameiet. I tillegg skulle det være tilnærmet lik nytte for næring og bolig, og seksjonseierne skulle få anledning til å påvirke egne bad eller eget WC. Dette for å minimere ulempene til seksjonseierne. Det var derfor et ønske om en smidig entreprenør.

Påvirkningsmulighet utover hovedprosjektet fører til tilvalg. Dette er valg fra hver enkelt seksjonseier i form av endringer i flistype eller -størrelse, bestilling av ekstra utstyr og arbeid, utvidelse av baderommet, arbeid i andre rom eller andre tilsvarende oppgaver som ikke inngår i standardløsningen. Tilvalgene vil føre til en kostnad som dekkes av den enkelte seksjonseier. Tilvalg reguleres av en egen kontrakt mellom seksjonseier og entreprenør, som ikke vedrører rørprosjektet.

Kontrakt

Hovedprosjektet er basert på en kontrakt inngått mellom Frognerkompleks Eierseksjoner og entreprenøren VBM Byggfornyelse AS. Grunnlaget for kontrakten er NS 8407 Totalentreprise. Dette

er den vanligste byggekontrakten der rør- og/eller våtromsprosjekter skal gjennomføres i sameier og borettslag. På generelt grunnlag kan vi si at kontrakten er vanlig fordi den gir relativt forutsigbar pris og minst usikkerhet knyttet til ansvar for reklamasjoner.

Videre når det gjelder kontraktsinngåelser, så er hovedregelen at partene skal ha ansvaret for det som partene kan påvirke. Et eksempel er at sameiet er ansvarlig for at VBM skal kunne gjennomføre jobben og VBM er ansvarlig for å gjøre jobben innenfor de frister som er angitt. Dersom partene ikke overholder sine ansvar vil dette resultere i tilleggskrav for sameiet, og dagmulkt for VBM.

Seksjonseierens påvirkning

Seksjonseierne får påvirke eget bad, mot egen kostnad. I mange tilfeller vil tilvalg også påvirke fremdriften i egen leilighet da det ligger i entreprenørens kontraktsforståelse at sameiets prosjekt skal ha forrang for tilleggsarbeider. Dette varsles normalt under bestillingsmøtene, eller på andre måter av entreprenøren til seksjonseieren. Seksjonseier bestemmer selv om de ønsker å bo hjemme under prosjektet eller ikke, og tar eventuelle kostnader som følger av et valg om å ikke bo hjemme. Det er selvfølgelig uheldig med en leieperiode som blir lengre enn planlagt, men vi kan ikke se at andre enn seksjonseier, eventuelt sameiet, kan ta disse kostnadene.

Norconsult sin rolle og kostnader knyttet mot rørprosjektet

Norconsult sin oppgave er bare begrenset til sameiet, men Norconsult har mulighet for å utføre tilleggstjenester mot betaling. Samtidig er en av Norconsults oppgaver overfor sameiet å begrense sameiets kostnader. Bistand av en beboer i en sak som omhandler tilvalgsarbeider er et eksempel på en sak som ikke er omfattet av standardløsningen og ikke inkludert i kontrakten. Dette fører derfor til tilleggskostnader som belastes hele sameiet. Årsaken til at Norconsult ikke uten videre engasjerer seg i slike enkeltsaker skyldes at vi havner i en bukken- og havresekkensituasjon, fordi det da er Norconsult som avgjør om et arbeid som Norconsult skal ha betalt for, skal utføres. For å unngå denne situasjonen trenger Norconsult en konkret bestilling fra styret i hvert enkelt tilfelle der det er ønskelig at Norconsult skal bistå sameiere utover kontraktsavtalen, eller eventuelt en bestilling fra sameier som da selv må ta kostnaden for arbeidet. Resultatet er at det er styret som bestemmer i hvilke saker Norconsult skal engasjere seg.

Korona og dagmulkt

Koronasituasjonen er en situasjon som hverken sameiet, seksjonseierne eller VBM fullt ut kan påvirke. I tillegg kommer det krav fra myndighetene som påvirker gjennomføringen. Som en tommelfingerregel kan man da si at partene må bære sine egne kostnader. Dette er fordi usikkerhet/risiko i prosjekter blir priset med en kostnad av entreprenøren. En kontrakt hvor entreprenøren må påta seg alt ansvar for mulige avvik i fremdrift ville fått en langt høyere fast kostnad enn det et sameie normalt ville kunne akseptert. Kostnaden ville sameiet i så fall måtte bære uansett om fremdrift gikk som planlagt.

For kontrakten i dette prosjektet er det lagt til grunn at VBM er ansvarlig for smittevern under arbeidet og sameiet tar kostnaden for økte krav til desinfisering. Dette gir entreprenøren mulighet til å justere fremdriften, men de må ta ansvaret for sine økte driftskostnader selv. Entreprenørens rett til å justere fremdriften grunnet pandemien, gir ikke sameiet retten til å kreve dagmulkt for slike justeringer. Vi er også bekymret for å bringe denne delen av avtaleteksten opp til ny diskusjon da dette kan ende med at sameiet får høyere kostnader enn det som nå ligger til grunn.

Norconsult og styret har stilt ytterligere krav til entreprenør utover normal praksis gjennom ukentlige byggemøter for å gjennomgå de forskjellige problemstillingene, stilt krav om hvilke deler av prosjektet som skal prioriteres under korona, og bedt om at VBM underretter om alle myndighetskrav og orienterer om eventuelle endringer.

Kontrakten er en avtale som balanserer ansvaret mellom partene, men det er ingen grunn til å tro at VBM trenerer sine forpliktelser. Fordi VBM sine faste kostnader løper videre selv om det er et opphold i fremdriften, vil forlenget fremdrift gjøre prosjektet dyrere for VBM. Disse kostnadene er ikke ubetydelige.

Forsinkelser og dokumentasjon

Gjennom prosjektet har fremdriftsplanen endret seg flere ganger, grunnet den kjente koronasituasjonen. Fordi fremdriftsplanen har endret seg, har naturlig nok fristene også endret seg. Vi er usikre på hva styret ber om, men det må defineres hvilke fristoverskridelser som ønskes belyst. Styret må også peke på hvilken fremdriftsplan det tas utgangspunkt i når det nå ønskes en vurdering av forsinkelser.

Norconsult har ikke underkjent noen baderom på sine kontrollbefaringer, og forholder seg til det som blir observert når kontrollbefaringen går. Flere av kontrollbefaringene har vært utsatt grunnet forsinkelse i ferdigstilling, og leilighetene ville naturlig nok ikke blitt godkjent ved kontroll på noen tidligere oppsatte tidspunkt. Varsel om forsinkelse og flytting av kontrollbefaring er etter vår mening kommet inn på tilstrekkelig vis. Årsakene til flyttingene av kontrollbefaringene er mange, og for å svare spørsmål knyttet til enkeltleiligheter kreves det mye gravearbeid om hver sak skal belyses. Dette er ikke noe vi gjør uten en konkret bestilling, da vi anser det som nødvendig tids- og ressursbruk.

For øvrig er mange enkeltsaker dokumentert i byggemøtereferater og i varsler på Vibbo, som styret skal ha tilgang på. I tillegg vil de ulike versjonene av fremdriftsplanen indikere forsinkelsene. Hverken Norconsult eller styret har sett behov for å ha noen annen dokumentasjon for fristforlengelser enn den som har kommet i byggemøter.

01	2021-05-19	Informasjonsskriv til styret	Sophie Schönfeldt Karlsen	Svend Haugen	Svend Haugen
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sak fremmet av sameiere, representert v/ Torleiv Tislevoll

Forslag fremmet av: Torleiv Tislevoll m/ fler

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saken er fremmet av Torleiv Tislevoll på vegne av:

Torleiv Tislevoll / Turid Njølstad

Olga Ruud

Jannicke Paulsen Vogt

Anne Haavind

Eirin Madland Sørensen /Jørn H Langsæther

Vicky Lindahl

Elias Borøchstein Syslak

Ole Igor Stokke

François Lefèvre

Mina Solberg

Juridisk assistanse

For å sikre seksjonseierne sine rettigheter trenger sameiet juridisk assistanse. Se vedlagte notat fra advokat Prytz.

Styrets innstilling

Styret har hentet inn slik assistanse og henviser til vedlagte brev fra Avd. Prytz, og mener en ytterligere involvering av Avd. Prytz først må vurderes etter at resterende dokumentasjon (ref. sak 13) foreligger.

Det informeres om at slik juridisk assistanse vil medføre økte kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer og fremlegger alle fristoverskridelser for advokat Prytz. Advokaten bes om å vurdere sameiets og den enkelte sameiers rettigheter som en følge av fristoverskridelsene, og følger opp advokatens anbefaling for å ivareta den enkeltes sameiers rettsstilling.

Vedlegg

1. Notat fra advokat Ole Johan Prytz 06052021_.pdf

Notat fra advokat Ole Johan Prytz
Dato: 27. april 2021
Anledning: Teams møte Frognerkompleks Eierseksjoner

Tilstede: Undertegnede, Line, Ann-Christin, Tove, Thomas og Nishant.

Om forsinkelse og mulige konsekvenser:

Jeg redegjorde for at personalmangel som følge av Covid-situasjonen kan være en såkalt force-majeure hendelse, og dermed få som konsekvens at entreprenøren er fri for ansvaret som ellers ville ha oppstått som følge av forsinkelsen personalmangelen medfører. Men det skal litt til. I og med at kontrakten ble inngått under pandemien, måtte entreprenøren ta høyde for at flere enn normalt kunne bli syke og han måtte derfor være forberedt på å omdisponere eller evt leie inn ekstern arbeidskraft. Det må kunne kreves at han kan dokumentere årsaken, altså Covid/sykdoms-forholdene.

Dersom entreprenøren vil påberope seg personalmangel som følge av Covid-utbrudd må han gjøre det raskt etter at han får oversikt over situasjonen, og tilsvarende dersom byggherren (Sameiet) mener at grunnlaget for fristutsettelse ikke er tilstede, må det reagere raskt, les i løpet av et par dager. Slik jeg vurderer det, er dessverre Sameiets frist for å reagere nå gått ut.

Det kan muligens hevdes, at entreprenøren hadde rett til fristforlengelse denne gangen. Slik jeg vurderer historikken i saken, mener jeg imidlertid at Sameiet uansett burde ha reagert. Årsaken til det er at en reaksjon fra dere nå ville markert at «nok er nok», og at et eventuelt varsel om ny fristforlengelse sitter langt inne.

VBM kan ha krav på fristforlengelse av andre årsaker enn Covid-situasjonen, f.eks som følge av uforutsette hindringer i konstruksjoner eller som følge av tilleggsbestillinger, men etter hva jeg forstår har han ikke varslet dette.

På meg virker det uklart hvem som faktisk innehar «byggherrerollen» i prosjektet. Er det styrets leder, styret, rørgruppa eller Norconsult? Hvis det er Norconsult, på hvilket grunnlag har de fått/påtatt seg rollen?

Siden det er uklart hvem som har «byggherrerollen» anbefaler jeg at den enkelte sameier som mener at forsinkelse har oppstått, uansett varsler VBM om det **og om** at de har et krav på dagmulkt som følge av forsinkelsen. Det er ikke nødvendige å argumentere ut over å dokumentere at overleveringen er forsinket i forhold til de avtalte delfrister. Dagmulkten er stor kroner 2.000,- pr kalenderdag.

Av hensyn til mulige etterfølgende prosesser/ansvarssituasjoner bør det bringes på det rene hvem som faktisk er byggherre og har hatt og har ansvaret for prosessen i og oppfølgingen av entreprisen. Det er etter min mening uforsvarlig at dette synes uklart og at det ikke er avklart for lenge siden.

Dersom det kan utledes at Norconsult «byggherrerollen», mener jeg at de kan holdes ansvarlige dersom de ikke fulgt opp VBM varsler om fristforlengelse. Men det er uklart for meg om VBM faktisk har varslet fristforlengelse slik NS 8407 og kontrakten foreskriver.

Jeg anbefaler at vi på vegne av sameiet varsler entreprenøren om at ytterligere fristforlengelser ikke vil bli akseptert, men at den forfalte fakturaen på NOK 1,4 mill samtidig nå vil bli betalt. Jeg forstår at det er avtalt at 7,5% av den totale entreprisekostanden ikke forfaller før alle arbeidene er ferdigstilt, godkjent og levert. Det er bra!

De av seksjonereierne som er i tvil om arbeidene som er levert er i tråd med avtalen, bør engasjere en felles takstmann slik at eventuelle reklamasjoner blir dokumentert.

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler det nye styret valgt inn for kommende periode

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Tor Øyvind Selås

Jeg har fulgt sameiet Frognerkompleks etter at jeg kjøpte leilighet i Frognerveien 30e høsten 2014. Fra det tidspunktet har først min eldste datter bodd i leiligheten og i de siste tre årene har min sønn bodd i leiligheten. Selv har jeg bosted på grensa nord for Oslo, er gift og har fire barn.

Som sameier opplever jeg at det har vært lagt ned et betydelig arbeid i bygården over flere år, med brannforebygging og utbedring av piper - og til nå sist utskifting av røranlegg til kjøkken og bad med oppgradering av baderom. Jeg legger også merke til hvordan sameiet gjennom Obos har etablert en digital kanal for effektiv kommunikasjon med sameiere. Dette er svært positivt.

I yrkeslivet har jeg over flere år undervist ved Lørenskog videregående skole, og som hovedvernombud ved denne skolen har jeg fulgt tett utbyggingen og det store vedlikeholdsprogrammet av bygningsmassen. Tidligere arbeidet jeg med telekommunikasjon i Ericsson og gjennom 10 år i Telenor i Oslo og på Fornebu med blant annet prosjektlederoppgaver og økonomistyring, i tillegg til innføring av tekniske og administrative verktøy. Jeg er utdannet sivilingeniør og lektor.

De siste ti årene har jeg ved siden av dette vært ansvarlig for oppfølgingen av en mindre bygård i Oslo, hvor brannforebygging, sikkerhet og vedlikehold er blant de viktigste oppgavene, i tillegg til å være tilgjengelig for beboere og eiere ved behov.

Jeg har anledning til å påta meg vervet som styreleder til Frognerkompleks sameiet, og melder meg som kandidat ved valget.

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Anne Haavind

Jeg bryr meg om det flotte sameiet vårt.

Jan Vardøen

Line Woxen

Ferdigstille vedtekter og følge opp saker som er meldt inn til årsmøtet

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ann-Cin Harr

Avslutte rørprosjektet og annet førefallende arbeid som vedtekter og innmeldte saker til årsmøte

Nishant Fafalia

Bidra til kontinuitet i økonomioppfølgingen i sameiet, samt oppfølging av økonomien i rør-prosjektet.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.