



Årsmøte 2022

5569 Frognerkompleks Eierseksjoner



Til seksjonseierne i Frognerkompleks Eierseksjoner

Velkommen til årsmøte, mandag 30. mai 2022 kl. 1800 i Frogner kino.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frognerkompleks Eierseksjoner det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner
Avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 1800 i Frogner kino

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye vedtekter med vedtektsendring er tatt med i eget vedlegg.
 - B) Salg av loft
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av minimum 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.05.2022

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Tor Øyvind Selås Jan Vardøen Line Woxen
Nishant Fafalia Ann-Christin Harr

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Øyvind Selås	Frognerveien 30 E
Styremedlem	Jan Vardøen	Blylagveien 89
Styremedlem	Line René Woxen	Frognerveien 30 E
Varamedlem	Nishant Fafalia	Frederik Stangs Gate 43
Varamedlem	Ann-Christin Harr	Frederik Stangs Gate 43

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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.

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.

Styrets arbeid

- Revisjon av vedtekter
- Rørprosjekt, finansiering rørprosjekt og refinansiering av utestående lån
- Oppfølging av vannskader/forsikringssaker
- Besvarelser og oppfølging på henvendelser vedr enkeltsaker.
- Informasjon lagt ut på Vibbo

- HMS
- Vedlikehold og kontroll av brannanlegg
- oppgradering av lys og elektrisk anlegg i kjeller
- Innhentet tilbud på entrèdører, vinduer og balkongdører til den enkelte seksjon og dører i fellesarealer.
- Loftsprosjekt – samtaler og befaring med byggmester og takstmann for oppmåling av areal er startet og vil bli sluttført når rørprosjektet er ferdigstilt.
- Sanering av rotter i kjeller i Frognerveien C og D

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.

Rørprosjektet

Norconsult ble engasjert for å bistå med prosjektledelse av rørprosjektet. VBM ble valgt som utførende entreprenør for rørprosjektet og skulle etter oppdaterte tidsplaner fullføre arbeidet innen sommeren 2021. På grunn av gjenstående feil og mangler og et krevende arbeid med å få VBM til å rette opp i dette og derigjennom en merkelig holdning fra Norconsult sin side som tilsynelatende løp leverandørens ærend. Styret knyttet derfor til seg advokat Prytz for å følge opp sameiets interesser.

VBM utførte dermed en del gjenstående arbeid i desember 2021, samt i mars 2022 etter gjennomført overtakelsesforretning den 22. mars 2022.

Styret har gjennom dette en forventning om at prosjektet snart endelig kan slutføres.

Styrearbeid

Styret har bestått av 3(4) styremedlemmer og 2 varamedlem for hele inneværende periode. Ett styremedlem valgte å trekke seg i november 2021.

Styret har hatt mange styremøter – hver 3. uke i snitt 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 dessverre for denne styreperioden, som i fjor, også vært det største og mest tidkrevende arbeidet. Det er nedlagt betydelig innsats fra styremedlemmer som har bistått sameiet i denne perioden, ikke minst med å gjennomføre uavhengige kontroller av utvalgte baderom og rørinstallasjoner i de fleste leiligheter m.m. Styret har også måtte håndtere en mengde av henvendelser på epost ifb med reklamasjoner/mangler ved arbeidet utført av VBM.

Vaktmester og renholdstjenesten

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

Dagens vaktmesteravtale koster kr 3496.- 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 7673,- pr mnd og matteservice kr 866.- 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.

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 containeren.

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

Kabel-TV bredbånd fra Telia (tidligere Get)

Avtale med Telia ble 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 også i denne styreperioden noen vannskader. 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. Det er vesentlig at det monterte waterguard systemet er aktivt.

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 til sameiet har steget, og styret bør forsøke å reforhandle årlig premie når rørprosjektet er avsluttet.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at seksjonen har røykvarsler og slokkeutstyr. Seksjonseier er ansvarlig for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Gården har brannvarslingssystem i fellesarealer som går direkte til Brann- og redningsetaten. Dette anlegget er oppgradert i denne perioden, slik at kommunikasjonen nå går over 4G.

Brannslukningsapparater er montert opp på loftet og i kjellere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 3 691 191,-.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av seksjonseiere (viderefaktureringer).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 671 513,-.

Hovedsak av kostnadene til drift og vedlikehold består at rør prosjektet. Energikostnader er høyere enn budsjett og skyldes de høye strømkostnadene. Kabeltv/bredbånd er høyt for 2021 på bakgrunn av tilbakebetaling av for mye betalt de 3 siste år til næringsseksjonene som ikke har hatt tilgang på dette. Det vil i 2022 bli normale tv/bredbåndskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 9 359 280,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 411 091,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer restutbetaling av lån.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 247 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi ser at energikostnadene er satt for lavt for 2022 om prisene fortsatt skal være så høye som de er i dag. Det vil da bli et avvik mot regnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frognerkompleks Eierseksjoner.

Lån

Frognerkompleks Eierseksjoner har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 5 % fra 1. juli 2022. Dette inngår ikke i budsjettallene for 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerkompleks Eierseksjoner.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2021 • Resultatregnskap 2021 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WAY7S-3XZ86-ICFBS-ZACFE-ZZPPM-Z0864

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 551 611	3 392 918	3 545 000	3 555 000
Andre inntekter	3	139 580	-2 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 691 191	3 390 618	3 545 000	3 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-12 008	-7 924	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-102 203	-99 370	-102 500	-105 000
Konsulenthonorar	7	-453 749	-32 527	-25 000	-55 000
				-11 237	
Drift og vedlikehold	8	-9 646 967	-8 082 049	000	-3 435 000
Forsikringer		-460 386	-408 682	-460 000	-488 000
Kommunale avgifter	9	-684 026	-676 784	-683 000	-701 000
Energi/fyring		-376 086	-164 522	-200 000	-400 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-482 526	-215 221	-211 000	-213 000
Andre driftskostnader	10	-213 953	-306 237	-195 000	-218 000
		-12 671	-10 232	-13 361	
SUM DRIFTSKOSTNADER		513	925	500	-5 863 000
DRIFTSRESULTAT		-8 980 323	-6 842 307	-9 816 500	-2 308 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 820	64 149	0	0
Finanskostnader	12	-434 777	-134 660	-278 000	-483 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-378 957	-70 511	-278 000	-483 000
				-10 094	
ÅRSRESULTAT		-9 359 280	-6 912 818	500	-2 791 000
Overføringer:					
Udekket tap		-9 359 280	-6 912 818		

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

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 792	3 801
Kundefordringer		103 456	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 671	51 840
Driftskonto OBOS-banken		1 569 863	6 059 969
Sparekonto OBOS-banken		646 874	645 475
SUM OMLØPSMIDLER		2 381 656	6 761 085
SUM EIENDELER		2 381 656	6 761 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-17 513 024	-8 153 744
SUM EGENKAPITAL		-17 513 024	-8 153 744
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	17 101 933	12 485 369
Annen langsiktig gjeld		0	1 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 101 933	12 486 369
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 389	60 120
Leverandørgjeld		147 908	2 366 499
Påløpte renter		2 670	1 842
Annen kortsiktig gjeld	15	2 524 780	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 792 747	2 428 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 381 656	6 761 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03..2022

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Tor Øyvind Selås /s/

Jan Vardøen /s/

Line ReneÉ 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 155 385
Forretningslokale	1 297 026
Kabel-tv	86 400
Bryggehus/boder	10 400
Leie toalett	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 551 611

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert seksjonseiere	139 580
SUM ANDRE INNTEKTER	139 580

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 210 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 008.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-329 031
OBOS Prosjekt AS	-20 248
OPAK AS	-27 885
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 163
Sivilingeniørene Haug og Blom-Bakke AS - vurdering utbyggingspotensiale	-13 418
Pretium takst & Eiendom AS - Etterkontroll av 7 bad	-21 924
Oslo kommune	-18 080
SUM KONSULENTHONORAR	-453 749

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Norconsult AS	-565 834
Andre kostnader knyttet til rørfornyelseprosjekt	-10 741
Hovedentreprenør: VBM Byggfornyelse AS - Rør og våtromsprosjekt	-8 900 751
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 477 326
Drift/vedlikehold bygninger	-52 626
Drift/vedlikehold VVS	-2 800
Drift/vedlikehold elektro	-7 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 932
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 646 967

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-339 716
Feieavgift	-12 184
Renovasjonsavgift	-332 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-684 026

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 604
Lyspærer og sikringer	-444
Vaktmestertjenester	-53 713
Vakthold	-22 406
Renhold ved firmaer	-100 699
Snørydding	-10 100

Gressklipping	-5 150
Andre fremmede tjenester	-611
Kontor- og datarekvisita	-433
Andre kontorkostnader	-3 894
Porto	-2 492
Bank- og kortgebyr	-3 178
Velferdskostnader	-229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 953

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 399
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 331
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 090
SUM FINANSINNTEKTER	55 820

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 619
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-380 966
Renter på leverandørgjeld	-192
SUM FINANSKOSTNADER	-434 777

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 OBOS Banken 26.03.2021.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 559 059	
Nedbetalt tidligere	-9 926 310	
Nedbetalt i år	12 485 369	
		0
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-12 438 450	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	336 517	
		-17 101 933
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 101 933

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-385
Avsatte slutfakturaer VBM Byggfornyelse AS betales i 2022	-2 524 395
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 524 780

Sak 4

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)

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret settes til kr 210 000,-

Sak 5a

Revidering av vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: to tredjedels flertall (67%)

Styret innstilling:

Det er et behov for å revidere vedtektene slik at disse er i overensstemmelse med lov om eierseksjoner. Ved utskiftning av vinduer/dører så er det i reviderte vedtekter sameiets ansvar. Det er mer kostnadseffektivt, enhetlig og iht krav fra bygningsmyndigheter og byantikvaren.

Forslag til vedtak:

Nye reviderte vedtekter godkjennes

Sak 5b

Salg av loft

Forslag fremmet av: Gunnar Eckbo (se e-post på de to neste sidene for forslaget i sin helhet)

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet gir styret fullmakt til å taksere og utrede salg av loftet i 2022 for å unngå store husleieøkninger.

Styrets innstilling

Styret viser til tidligere årsmøtevedtak om salg av loftet som tilsier at styret allerede har de nødvendige fullmakter for å taksere og utrede salg av loftet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å taksere og utrede salg av loftet i 2022 for å unngå store husleieøkninger.

(Merk at selve salget av loftet, reseksjonering og økning av antall seksjoner i sameiet eventuelt tas opp på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte for avstemming).

From: "Gunnar Eckbo" <gun-eckb@styreinfo.no>
Sent: 4/6/22 4:46 PM
To: "frognerkompleks@styrerommet.net" <frognerkompleks@styrerommet.net>
Cc: "jan@janvardoen.com" <jan@janvardoen.com>, Nishant Fafalia <nishant.fafalia@gmail.com>, "ann-christin.harr@rsea.no" <ann-christin.harr@rsea.no>, "line.woxen.styremail@gmail.com" <line.woxen.styremail@gmail.com>
Subject: Frognerkompleks Eierseksjoner - Sak til årsmøtet 2022

Hei styreleder Tor Øyvind Selås,
Oversender som sak på årsmøtet: Salg av loftet.

Etter rørprosjektet har sameiet ca 17 mill i gjeld som skal betjenes av 65 seksjoner.
Med en stigende rente blir rentekostnaden ca kr 680.000 pr år eller kr 10.000 pr seksjon.
I tillegg kommer nedbetaling av lånet over 20 år så blir det 1 mill kr eller kr 15.000 pr seksjon.
Summen blir større for store leiligheter og mindre for 75 kvm leiligheter.
Konklusjonen med en husleie økning på 10% er ikke i nærheten å møte fremtidige nedbetalinger.
For min leilighet med kr 3300 i mnd kan jeg forvente en økning på ca 2000 pr mnd eller ca 60% økning.
Dette kommer i tillegg til økte strømpriser og dyrere lån hvis seksjonen er belånt.

Vedlegger derfor et uforbindtlig tilbud på loftet som vil kunne nedbetale vår gjeld og faktisk redusere husleien i tiden som kommer.
I tillegg vil det gi heis i enkelte oppganger og nye inngangsdører som er trekkfrie og støysvake fra lyder i oppgangen.
Leiligheter med heis i trappe oppgangen vil få ca kr 700.000 i verdiøkning.

Mange er slitne etter rør prosjektet, (badene ble tilslutt super fine) men utbyggingen på loftet vil kun gi noe støy i rivningstiden ellers legges flere lag gulv på loftet som stopper støy.
Med stadig stigende boligpriser vil en uavhengig takst til kr 12.000 + mva muligens gi oss opp mot 30 millioner kr for loftet som står ubrukt og ikke gir noen økonomisk glede til sameierne.

Forslag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å taksere og utrede salg av loftet i 2022 for å unngå store husleieøkninger.

Vennligst se tilbud under.

Med vennlig hilsen

Gunnar Eckbo, Frognerveien 30C
CEO, Board Analyst, Founder
+47 92024576
Chair of the Year Sustainability - Nordic
Women's Board Award - Nordic - Switzerland - 2022 Germany - 2022 Kenya

Fra: Tom Ruud <ruud@predio.no>
Sendt: onsdag 6. april 2022 08.50

Emne: Frognerkompleks Eierseksjoner - Frognerveien 30 - tilbud - Predio/Fagerborg Eiendom

Hei Gunnar,

Det vises til befaringer, møter og korrespondanse vedr. loft i Frognerveien 30 og Fredrik Stangs gate 43 (Frognerkompleks Eierseksjoner).

Vi er svært interessert i å kjøpe fellesarealene på loftet for anslagsvis kr. 35.000.- per m2, totalt kr. 24.500.000.-, og å utvikle disse til loftsleiligheter.

Prosjektet er imidlertid svært omfattende, av flere årsaker:

- Eksisterende eiere ønsker å utvide underliggende leiligheter opp til loft i F30A, F30B og F30
- 5 hovedtrapperom med skissert heisløsning fra 2 forskjellige leverandører (vakuum og kabel/mekansisk)
- Begrenset potensial for takoppløft/arker (ref. PBE/Byantikvar/loftveileder/praksis) både mot Frognerveien og Fredrik Stangs gate pga eksponering mot offentlig rom.

For å gjøre prosessen enklere og mer kostnadseffektiv for begge parter, så foreslår vi det følgende:

1. Predio AS/Fagerborg Eiendom AS får eksklusiv forkjøpsrett på loftarealene Frognerkompleks Eierseksjoner, innenfor et på forhånd avtalt prisintervall.
2. I bytte mot innvilget forkjøpsrett vil vi, i egenskap av, og med kompetanse som, totalleverandør, vederlagsfritt forestå Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner med;
 - **løsningsforslag for loftleiligheter utviklet med arkitekt**
 - **utredning av løsningsforslag sammen med eiere av underliggende leiligheter**
 - **forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten Oslo**
 - **dialog med Byantikvar**
 - **rammesøknad**
 - **utredning av optimaliserte heisløsninger**

Vår ambisjon med det ovenstående er i hovedsak *igjen* å formidle at vi er interessert i fellesarealene på loftet deres, men like meget å etablere at prosjektet er så vidt komplisert, med så mange innsatsfaktorer, og mange interesser (eiere er både selger og potensiell/e beboer/e), at et vellykket tiltak forutsetter at vi, som totalleverandør, kommer i dialog med sameiere og eiere på et så tidlig tidspunkt som mulig.

Ref vår samtale i går, så kan vi selvfølgelig stille med adekvat finansiell sikkerhet, når og hvis vi skriver kontrakt med dere.

Vi imøteser deres konstruktive tilbakemelding

ps

Byggetid for hele prosjektet: 10 måneder, i løpet av hvilke det vil være 3 måneder med ordinær rive- og konstruksjonsstøy, og 7 måneder med snekkerarbeid. Det vil være noe støy i forbindelse med installering av heis i ca. 1 måned, når og hvis dette er aktuelt. Vi kan garantere byggetid og fremdrift. Og, vi er trygge på at ingen verken kan gjøre deres prosjekt verken bedre, eller enda mindre, raskere, enn oss.

Med vennlig hilsen,

TOM RUUD

Kommunikasjonsansvarlig

Cell: +47 915 21 787

Email: ruud@predio.no

Haakon VIIIs gate 2, 0661 Oslo

Predio.no

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling:

Styret anbefaler det nye styret valgt inn for kommende periode

Valg av styreleder for 1 år

Tor Øyvind Selås

Valg av 2 styremedlemmer for 1 år:

Jan Vardøen

Line Woxen

X

X

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Nishant Fafalia

X

VEDTEKTER

for

Frognerkompleks eierseksjoner org. nr. 971 488 034

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30.05.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frognerkompleks eierseksjoner er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 346i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøkene er basert på verdien av de aksjer sameierne hadde i tidligere Frogner Kompleks A/S, justert således:

Seksjon 11, som tidligere var uten aksjer er gitt en sameierbrøk tilsvarende 4 aksjer.

Seksjon 55, som tidligere hadde 12 aksjer er etter utvidelse på loftet og delvis sammenslåing med seksjon 54 gitt en sameierbrøk tilsvarende 24 aksjer. Seksjon 54 er redusert til tilsvarende 10 aksjer.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder. Oppdeling og sammenslåing av seksjoner og overføring av deler av seksjoner, krever styrets samtykke. Ved oppdeling og sammenslåing kreves også tinglysing og bygningsmyndighetens godkjenning. Opprettelse av nye fellesarealer krever styrets godkjenning.

Opprettelse av nye seksjoner, krever godkjenning av sameiermøtet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Alle ombygginger før de iverksettes. Ombygginger som har følger for byggets konstruksjon, bryter brannceller eller er utvendige må i tillegg fremmes for bygningsmyndighetene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til nærmere angitte lofts – og / eller kjellerbod(er). Styret skal føre oversikt over eier – og leieforhold på loft og i kjeller.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er fastsatt husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
- j) innsidebrystning på egen balkong.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og balkong – og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Unnlater den enkelte seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge skade og ulempe for andre, kan sameiet sørge for vedlikeholdet på vedkommens regning.

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 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.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av minimum tre styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Annen informasjon om sameiet

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

Avtale om oljeleveranse

Frognerkompleks Eierseksjoner er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – Nye reviderte vedtekter

2022 – Nye sikringsskap i kjellere og sensorstyrt belysning montert.

2020-2021-2022 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 28 av 53 19 Frognerkompleks Eierseksjoner

2003 – balkongrehabilitering 1998 – brannvarslingsanlegg i fellesareal

5569 Frognerkompleks Eierseksjoner

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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