



Årsmøte 2023

Frognerkompleks Eierseksjoner

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5569>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vinduer og dører
7. Innkomne forslag (utsettelse prosjekt)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Line Woxen og Gunnar Eckbo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

Sak 6

Vinduer og dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utskiftning av vinduer, inngangsdører og verandadører. Det vil gis informasjon på det fysiske møtet og sendes ut informasjonsskriv om saken.

Forslag til vedtak

Utskiftning av vinduer og dører startes, det tas opp lån for å finansiere dette.

Innkomne forslag (utsettelse prosjekt)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utsettelse av dør og vindusprosjekt

Akkurat nå så har Sameiet Frognerveien 30 et stort lån etter rørarbeidet og renten stiger stadig. Vi går veldig usikre tider i møte. Å begynne et nytt byggeprosjekt nå, uten forsikringer om pris, ferdigstillelse eller prisoverskridelser virker veldig risikalbelt når gårdens økonomi er såpass skjør. Da foreslår jeg at vi heller utsette prosjektet til en tid hvor markedet er mer stabilt og vi har mindre gjeld, evt, ved et salg av loftsarealet. Jeg foreslår derfor at vi utsetter dør-og-vindus-prosjektet i minst 18 måneder.

Melding fra:

Jan Vardøen, styremedlem

Styrets innstilling

Styrets innstilling (mot forslagsstillerens ene stemme):

er å si nei til å utsette prosjektet.

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning og har et umiddelbart behov for utskifting. Mange inngangsdører har lekkasjer og oppfyller ikke dagens krav til brannmotstand. Forprosjekt for utskifting av vinduer/dører er gjennomført og har kartlagt behovet, godkjenning fra byantikvar foreligger og det er søkt om rammetillatelse fra plan og bygningsetaten. Iht vedtektene påfaller ansvaret for disse utskiftingene sameiet, og dermed også potensielle konsekvenser ved å ikke gjøre dette nå.

Forslag til vedtak

Dør - og vindusprosjektet utsettes i minst 18 måneder

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrearbeid krever mye tid og ressurser. Styret har derfor i år valgt å hente inn en ekstern kandidat, Arne Vikse, til styreleder vervet. Han er blitt anbefalt og engasjementet er i første omgang for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Vikse
Se forslag fra styret og se i tillegg Vikse's CV i eget vedlegg.

Valg av 5 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit B. Rasmussen
Kontinuitet i styrearbeid.
- Gunnar Eckbo
Kontinuitet i styrearbeid.
- Line Woxen
Kontinuitet i styrearbeid.
- Tor Øyvind Selås
Kontinuitet i styrearbeid
- Tore Jacobsen
Bor i Frederik Stangs gate 43. Utdannet blikkenslagermester og jeg liker å følge opp det faglige. Har tidligere sittet i styret i Krusesgate 11.

Vedlegg

1. 2023-01-04 CV Arne Lodden Vikse.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Øyvind Selås	Frognerveien 30 E
Styremedlem	Gunnar Eckbo	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Berit Elisabeth B Rasmussen	Frederik Stangs Gate 43
Styremedlem	Jan Vardøen	Blylagveien 89
Styremedlem	Line René Woxen	Frognerveien 30 E
Varamedlem	Nishant Fafalia	Frederik Stangs Gate 43

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret på vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Gjennomført forprosjekt med Obos prosjekt for bytting av entrèdører, vinduer og balkongdører til den enkelte seksjon og dører i fellesarealer

- Slutføring av rørprosjekt og oppfølging av restanser

- *Oppfølging av vannskader/forsikringssaker*
- *Utbedring av spillvannsledning til kommunalt nett (TT-teknikk)*
- *Besvarelser og oppfølging på henvendelser vedr enkeltsaker.*
- *Informasjon lagt ut på Vibbo*
- *HMS*
- *Vedlikehold og kontroll av brannanlegg*
- *Innhentet prisvurderinger ved utbygging/salg av loftet, mulighetsrom for heis og løsninger. Befaring av eksempelprosjekt loftsutbygging.*

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 5 styremedlemmer og 1 varamedlem i inneværende periode. Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn.

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

Det viktigste arbeidet innenværende år er oppstart og gjennomføring av forprosjekt for utskiftning av dører og vinduer, som er utført av Obos prosjekt. Kartlegging av behovet for nye vinduer/dører er gjennomført ettersom mange vinduer er av en slik alder og forfatning at de har behov for utskiftning. Dette ansvaret tilhører sameiet iht vedtektene, og er svært påkrevd. Enerhaugen arkitektkontor har bistått i nødvendige avklaringer med byantikvaren, siden Frognerkompleks er på gul liste. De har også skrevet rammesøknaden, slik at utskiftningen av vinduer på fasadene kan godkjennes av plan og bygningsetaten. I tillegg har det etter varsel fra Vann og Avløpsetaten i Oslo kommune gjennomført en utbedring av spillvannsledningen fra Sameiets område fram til kommunal ledning i gaten. Utbedringen ble gjennomført i januar 2023 med strøppelegging innvendig i eksisterende spillvannsledning, og denne er nå godkjent. Dermed er røropplegget for hele sameiet i sin fulle lengde fullstendig rehabilitert.

Vaktmester og renholdstjenesten

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

Dagens vaktmesteravtale dekker én times arbeid pr uke. I avtalen inngår også snemåking/strøing og hagearbeid inntil kr 14 000.- pr år. Vaktmester utfører tjenester etter arbeidsbeskrivelse og på bestilling av styret innenfor arbeidstiden.

Sameiet har en renholdstjeneste og egen matteservice. 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 kontainere. Den største utfordringen har vi med kontainere for papp/papiravfallet. Papp og kartonger må presses sammen før det legges i kontaineren.

Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor kontainerene. 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.

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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at seksjonen har røykvarsler og sløkkeutstyr. 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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 000 995,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 192 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene i 2023.

For øvrig 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 2022 • Resultatregnskap 2022 • 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 634 104	3 551 611	3 555 000	4 081 000
Andre inntekter	3	410	139 580	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 634 514	3 691 191	3 555 000	4 081 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-12 446	-12 008	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-105 168	-102 203	-105 000	-110 500
Konsulenthonorar	7	-528 608	-453 749	-55 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-67 548	-9 646 967	-3 435 000	-192 000
Forsikringer		-518 399	-460 386	-488 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-711 007	-684 026	-701 000	-778 500
Energi/fyring		-381 852	-376 086	-400 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 642	-482 526	-213 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-206 601	-213 953	-218 000	-211 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 998 881	-12 671 513	-5 863 000	-2 783 500
DRIFTSRESULTAT		635 633	-8 980 323	-2 308 000	1 297 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 346	55 820	0	0
Finanskostnader	12	-808 171	-434 777	-483 000	-1 030 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-740 825	-378 957	-483 000	-1 030 000
ÅRSRESULTAT		-105 192	-9 359 280	-2 791 000	267 500
Overføringer:					
Udekket tap		-105 192	-9 359 280		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 249	7 792
Kundefordringer		89 626	103 456
Forskuddsbetalte kostnader		70 942	53 671
Driftskonto OBOS-banken		3 409 979	1 569 863
Sparekonto OBOS-banken		652 290	646 874
SUM OMLØPSMIDLER		4 227 086	2 381 656
SUM EIENDELER		4 227 086	2 381 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-17 618 216	-17 513 024
SUM EGENKAPITAL		-17 618 216	-17 513 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 619 211	17 101 933
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 619 211	17 101 933
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 729	117 389
Leverandørgjeld		112 995	147 908
Påløpte renter		5 982	2 670
Annen kortsiktig gjeld	15	25 385	2 524 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 091	2 792 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 227 086	2 381 656
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2023

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Tor Øyvind Selås /s/

Gunnar Eckbo /s/

Berit E. B Rasmussen /s/

Jan Vardøen /s/

Line 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	2 132 586
Forretningslokale	1 283 358
Kabel-tv	207 360
Bryggehus/boder	8 400
Leie toalett	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 634 104

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	410
SUM ANDRE INNTEKTER	410

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 2021/2022, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 446.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-426 094
------------------	----------

OBOS Prosjekt AS	-77 922
------------------	---------

OPAK AS	-7 313
---------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 528
--	---------

Andre konsulenthonorarer: Plan & Bygningsetaten	-4 752
---	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-528 608
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kreditnota vedr VBM Bygg	262 198
--------------------------	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	262 198
---	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-56 983
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-70 104
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-128 598
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 881
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 783
------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-52 398
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 548
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-361 717
-----------------------	----------

Feieavgift	-12 184
------------	---------

Renovasjonsavgift	-337 107
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-711 007
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 782
Driftsmateriell	-137
Lyspærer og sikringer	-1 984
Vaktmestertjenester	-54 545
Renhold ved firmaer	-92 205
Snørydding	-11 221
Gressklipping	-3 254
Andre fremmede tjenester	-961
Trykksaker	-489
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-440
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 905
Bank- og kortgebyr	-3 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 601

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 708
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 353
SUM FINANSINNTEKTER	67 346

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-808 171
SUM FINANSKOSTNADER	-808 171

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. Selskapet har økt lånebeløpet ytterligere i 2022 og vil øke felleskostnadene gradvis i 2023.

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 verdøkninger 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

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-12 438 450
Økning i 2021	-5 000 000
Økning i år	-4 967 234
Nedbetalt tidligere	336 517
Nedbetalt i år	449 956
	-21 619 211
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 619 211

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-392
Gebyrer	7
Avsatt slutfaktura fra VBM Bygg, betales i 2023	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 385

Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 – Utbedring av spillvannsledninger fram til kommunalt ledningsnett

2020-2022 Rør- og våtromsrehabilitering

2022 – Nye reviderte vedtekter

2022 – Nye sikringsskap i kjellere og sensorstyrt belysning montert.

2019 – fjernet oljefyranlegg

2016 – oppussing av oppganger og kjøreport

2016 – lamper i alle inngangspartier

2015-2016 – rehabilitering av piper, 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

2003 – balkongrehabilitering

1998 – brannvarslingsanlegg i fellesareal

PERSONLIGE EGENSKAPER

Omgjengelig, strukturert og målbevisst.
Høy arbeidskapasitet og handlekraftig.

KOMPETANSE

Syv års erfaring innen ledelse. Seks års erfaring innenfor HR. Gjennom gode relasjoner til de rundt meg liker jeg å analysere meg frem til, og legge til rette for, godt samarbeid og gode synergieffekter i en gruppe. Erfaring fra offentlig og privat sektor.

KVALIFIKASJONER

- Bachelor i i organisasjonspysykologi, HR og ledelse
- Økonomierfaring
- Ledererfaring
- Erfaring fra offentlig forvaltning

KONTAKT

- Telefonnummer 95 94 11 67
- Arnevikse@gmail.com
- [Linked- In](#)

Arne Lodden
Vikse

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2021 – D.D.	HR- RÅDGIVER HÆRSTABEN Overordnet ansvarlig for prosessen med disponering av personell under 38 år i Hæren.
2020 - 2021	HR-SJEF HANS MAJESTET KONGENS GARDE Seksjonssjef med personell- og økonomiansvar.
2019 - 2020	HR-RÅDGIVER HANS MAJESTET KONGENS GARDE Spesielt innenfor lovverk og oppfølging av ledere med arbeidsgiveransvar.
2016 - 2019	PERSONELLBEFAL HANS MAJESTET KONGENS GARDE HR- rådgivning, med spesielt fokus på seleksjon av rekrutter til riktig stilling.
2015 - 2015	ASSISTERENDE BUTIKKSJEF EUROPRIS BØMLO Ansvar for innkjøp og økonomi.
2014 - 2014	PERSONELLSOLDAT HANS MAJESTET KONGENS GARDE Understøtte personellbefalet i kompaniet.
2013 - 2014	ASSISTERENDE BUTIKKSJEF EUROPRIS BØMLO Ansvar for innkjøp og økonomi.

UTDANNING

2022- D.D.	EXECUTIVE MASTER OF MANAGEMENT Handelshøyskolen BI.
2017 - 2022	BACHELOR I ORGANISASJONSPSYKOLOGI, HR OG LEDELSE Handelshøyskolen BI.
2021- 2021	VIDEREGÅENDE BEFALSUTDANNING Krigsskolen/ Forsvarets høyskole.
2015 - 2016	GRUNNLEGGENDE BEFALSUTDANNING FORVALTNING Hærens befalsskole/ Krigsskolen.

ERFARING STYREARBEID

- SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 11| STYRELEDER
- SAMEIET LANGAARDS GATE 3 | STYRELEDER
- SAMEIET FJØRTOFTS GATE 33/ STOCKFLETHS GATE 33| STYRELEDER
- SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153 - 161 | STYRELEDER
- SAMEIET SINSENTERRASSEN 23/25/27 | STYRELEDER
- VIARLO AS | STYRELEDER
- LØP FOR LIVET | STYRELEDER
- LAIJA AS | STYREMEDLEM
- PARTNER VIKSE AS | STYREMEDLEM
- INVESTERING VIKSE AS | STYREMEDLEM
- VIKSE AS | STYREMEDLEM
- SAMBYGG INVEST AS | STYREMEDLEM
- KS SAMBYGG AS | STYREMEDLEM
- BREMNES EIENDOM AS | VARAMEDLEM
- RUBBESTADNESET IDRETTSKLAG | STYREMEDLEM

KURS

- ARBEIDSTIDSPLANLEGGING
- FAGKURS SELEKSJON
- FØRSTEHJELP VED SELVMORDSFARE
- GODKJENT VINTERINSTRUKTØR
- HMS GRUNNKURS 40 TIMER
- INKLUDERENDE ARBEIDSLIV (IA) -KURS
- LINJELEDERKURS
- PROSJEKTTLEDELSE
- SIKKERHETSTJENESTE
- TROPSSJEF FAGKURS LOGISTIKK
- VEILEDERKURS

REFERANSER

- PER ARNE HALVORSEN – 97 76 49 13
TIDLIGERE SJEF
- BRITA STEFFENAKK BAKKE – 99 22 21 53
ASS. KJØKKENSJEF TERNINGMOEN
- KAREN MATHEA ULVUND SOLSTAD – 47 90 75 74
TIDLIGERE UNDERORDNET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.23

Selskapsnummer: 5569 **Selskapsnavn:** Frognerkompleks Eierseksjoner

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Line Woxen og Gunnar Eckbo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vinduer og dører

Utskiftning av vinduer og dører startes, det tas opp lån for å finansiere dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkomne forslag (utsettelse prosjekt)

Dør - og vindusprosjektet utsettes i minst 18 måneder

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Arne Vikse

Styremedlem (kun 5 skal velges)

☐ Berit B. Rasmussen

☐ Gunnar Eckbo

☐ Line Woxen

☐ Tor Øyvind Selås

☐ Tore Jacobsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.