



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5569

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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.

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Schafteløkken (Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag fra beboer- Loftprosjekt
9. Forslag fra beboer- Endring i vedtekter
10. Opplesning og godkjenning av protokoll

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arne Lodden Vikse er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, er godkjent.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Henrik Rongved som protokollfører.

Til å signere protokoll ilag med møteleder og referent foreslår styret Thea Stensaker.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henrik Rongved valgt. Som protokollvitner ble Henrik Rongved og Thea Stensaker valgt..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Innkalling og sakslisten godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret redegjør for arbeidet siden sist ordinære årsmøte i årsrapporten. Se vedlegg.

Årsregnskapet for 2024 fremgår i eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Styret avgjør selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,- Styret avgjør fordelingen internt.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøte må velge nytt styre, jf. vedtektene punkt 8-1.

(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.

Innstilling

Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Lodden Vikse

Valg av 5 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Harris-Christensen
- Christoffer Nilsen
- Thea Stensaker
- Tina Merete Skar Lysgård
- Tore Jacobsen

Vedlegg

1. Tilbud styreledelse Frognerkompleks 2025.pdf

Forslag fra beboer- Loftprosjekt

Forslag fremmet av:

Gunnar Eckbo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nå er det snart innbetaling av kr 90.000 for nye inngangsdører og senere kommer innbetaling av nye vinduer og balkongdører.

Dette kan bli vanskelig for mange og derfor bør vi utrede salg av deler av loftet noe som også gir husleie inntekter som vi trenger når 20% av husleien uteblir fra kinoen som er konkurs.

Det er mye lettere å få godkjent utbygging når de i 5. etg utvider leilighetene enn å bygge helt nye leiligheter.

Det som er populært er å ha en hybel å leie ut som kan bygges på loftet og hvor inntektene kr 16.000 i mnd er skattefri.

Kinoen er konkurs og vi taper kr 80.000 pr mnd når de ikke betaler. Det betyr en husleie økning på 20% for oss andre.

I tillegg taper vi kr 70.000 som vil være kommende husleie fra utbygget loft areal. Totalt tap kr 150.000 pr mnd.

Jeg har hørt at ny kjøper til Kinoen kan være interessert men ikke til kr 80.000 i husleie pr mnd. For å få ny kjøper må husleien reduseres og det skjer når vi selger deler av loftet og nedbetaler gjeld som koster oss ca 1.800.000 kr i året eller ca kr 27.000 pr seksjon noe mer for de største leilighetene.

Men før vi gjør noe med utredning av loftet som koster flere hundre tusen må det 2/3 flertall til for å selge loftet på et sameie møte. Derfor ble det nei til styrets forslag på å bruke 300-500.000 til utredning før vi hadde 2/3 flertall.

Det kan vi avholde når de i 5 etg har bekreftet sin interesse for å kjøpe.

Fredrik Stangs gate 43 130 kvm nye eiere i 5 etg

Fredrik Stangs gate 45 35 Loft boder/bygges ut senere

F 30E 54 kvm og 54 Loftboder/ mindre areal med piper

F30D 85 kvm

F30C 90 kvm

F30B 45 kvm, loft delvis bygget

F30A 40kvm bygges ut senere

Totalt potensiale på loftet 479 kvm x kr 45.000 = 21,6 mill kr minus 3 løfteplattformer a kr 600.000 = 19,8 mill kr.

Ved 75kvm i 6. etg går ca 40% bort ved skråtak 30 kvm. Det betyr at seksjonen kjøper 45 kvm. Husleie på loftet blir kr 5300 pr mnd.

Total husleie for loftet kr 600.000 pr år.

For hele loftet gir det flere å dele kostnadene på slik at felleskostnadene går ned med ca 15%.

Ved at det er 5,20 under lofttaket kan det være mulig med hems på de 45 kvm da det kreves 2.20 i ståhøyde for rommet under.

Prisene er innhentet fra entreprenør som har bygget ut loft på Frogner og en eiendomsmegler i området og prisstigning etter statistikk for 2025.

Uten salg av loftet kan vi ikke nedbetale gjeld og tilby en rimeligere husleie til kjøper av kinoen. Ca kr 50.000 pr måned.

Resultat vi andre sameiere må betale for manglende innbetaling fra Kinoen.

Vi ber om ekstraordinær generalforsamling og stemme over salg av loftet. Ved å summere alle ønsker om kjøp kan vi oppgi en sum ca 20 mill kr som det er lettere å stemme over. Alternativ er å innbetale 20 mill kr som blir ca kr 350.000 på hver.

Sameiet må ha 2/3 flertal for å gå videre dvs 44 må stemme for salg.

Styrets innstilling

Salg av loft har vært oppe på årsmøte med jevne mellomrom siden 2000' tallet og blitt avslått eller utsatt hver gang. Hvis man ønsker å selge loftet, er det svært viktig at man gjør grundige undersøkelser innen et eventuelt salg, for å belyse alle konsekvensene ved et eventuelt salg.

Vi gjør oppmerksom på at innsendte forslag inkluderer en utredning estimert til 300,000kr. Styret fikk i 2024 informasjon om utredning av salg av loft, hvor fagpersoner estimerte at en utredning ville koste mellom 350,000-500,000kr. Sameiets økonomiske situasjon har ikke endret seg siden ekstraordinært årsmøte i 2024, og en utredning vil per dags dato kreve enten en kapitalinnkreving eller en husleieøkning.

Ved større beslutninger, slik som et eventuelt loftssalg, er det svært viktig at beslutningen er basert på korrekt, verifiserbar og faglig understøttet informasjon. Det fremlagte forslaget inneholder flere ubekreftede påstander og mangler informasjon om potensielle risikoer og konsekvenser ved et loftssalg. Seksjonseiere vil bl.a. miste bodplass og sameiet kan få store kostnader og krav til utbedringer til dagens standard. Det er usikkert om en eventuell gevinst ved loftssalg vil være større enn kostnadene det kan påføre sameiet ved bl.a. krav til brannsikring, vann og avløp, heis osv. Det er dermed ikke sikkert at gården vil få en gevinst ved et loftssalg, og det kan tvert om føre til økte kostnader og en mulig økning av felleskostnadene.

Forslaget antyder også en potensiell husleieøkning pga. manglende betaling fra Frogner Kino. Dette er feil. Styret har hensyntatt manglende betaling fra Frogner Kino i årets budsjett, og felleskostnadene vil holdes uendret tross manglende betaling fra Frogner Kino.

Gitt mangelen på nødvendig dokumentasjon og det ufullstendige faglige grunnlaget, anbefaler styret at årsmøtet stemmer mot forslaget i sin nåværende form. Dette for å beskytte sameiet mot uforutsette økonomiske forpliktelser og potensielle rettslige krav.

Forslag til vedtak

Ja jeg vil selge loftet. Ved JA lages utredning med arkitekt og fagkonsulenter som styret foreslo på forrige årsmøte til ca kr 300.000.

Sak 9

Forslag fra beboer- Endring i vedtekter

Forslag fremmet av:

Gunnar Eckbo

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Vedtektene endres til maks 3 års fremleie. (leietagere gir stor slitasje på gården ved hyppige flyttinger, brudd på husordensregler og ingen interesse ved dugnader. Utleiere er lite interessert i å oppgradere gården)

Styrets innstilling

Forslaget begrenser seksjonseiere's frie disponering over egen seksjon, jf. vedtektene punkt 2-1. At en seksjonseier fritt disponerer over egen seksjon er en av forskjellene mellom et sameie og et borettslag.

En slik endring kan føre til at seksjonene blir mindre attraktive ved salg, da vedtektene da blir strengere enn tilsvarende sameier i området. Det er i tillegg flere seksjonseiere som leier ut på lengre sikt, og for dem vil dette ha en negativ effekt.

Flertallskrav: Enstemmig og aksept fra alle seksjonseiere, jf. vedtektene punkt 9-10 (1) d).

Forslag til vedtak

Ja det bør være maks 3 år.

Sak 10

Opplesning og godkjenning av protokoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Protokollen blir lest opp og godkjent av årsmøte.

Møtet blir hevet.

Forslag til vedtak

Protokollen er lest opp og godkjent.

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024-2025

Styrets sammensetning

Styret har i 2024 bestått av:

Arne Lodden Vikse – Styrets leder

Gunnar Harris-Christensen – Styremedlem

Henrik Rongved - Styremedlem

Thea Stensaker – Styremedlem

Tina Merete Skar Lysgård – Styremedlem

Tore Jacobsen – Styremedlem

Styret ble valgt på ordinært årsmøte 03.mai 2024.

Generelt om sameiet

Sameiet består av 65 seksjoner, hvorav det er 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Frognerkompleks eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 488 034. Sameiet ligger i Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 212- 346. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Forsikring

Sameiet har i hele perioden vært forsikret hos Gjensidige med polisenummer 82900428.

Det er meldt inn en forsikringsskade på felles bygningsforsikring i perioden. Dette omhandlet en lekkasje i oppgang Frederik Stangs gate 43 mars 2025.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på nettsiden.

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av OBOS AS i henhold til kontrakt.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6.desember 1996, med virkning fra 1.januar 1997. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, gjøre nødvendige tiltak, samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det har vært et særskilt fokus på brannsikkerhet etter Oslo brann- og redningsetat (OBRE) har gitt pålegg om å øke brannsikkerheten i sameiet etter en inspeksjon vinteren 2023/2024. Styret har etter pålegg fra OBRE innhentet en brannteknisk tilstandsrapport av Brannforebyggende AS som ble godkjent av OBRE. Denne rapporten beskriver hvilke tiltak som må lukkes for at sameiet skal oppfylle minimumskravene i

brannforskriften fra 1984. Sameiet har ingen videre forpliktelse overfor Brannforebyggende AS som utarbeidet den branntekniske tilstandsrapporten, og står fritt til å velge fremdrift og leverandør på de ulike tiltakene.

Styret er i gang med å innhente tilbud på tiltak vi er pålagt å oppgradere, samt legge en plan for når og hvordan det skal gjøres, samt hvordan det skal finansieres. Som informert om på ekstraordinært årsmøte januar 2025, vil bytte til brannsikre dører kreve en kapitalinnkreving. Styret ønsker å fremme forslag om vedtektsendring så snart det er mulig, slik at kostnad til bytte av egen inngangsdør faktureres hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag krever 100% flertall, og vil fremmes så snart alle seksjoner har juridisk eier. Frem til det, vil styret prioritere andre brannsikringstiltak. Styret kommer tilbake med mer info, i god tid før en eventuell kapitalinnkreving.

Dersom noen tiltak ikke lar seg praktisk gjennomføre, eller er økonomiske uforutsiktlige, vil styret innlede dialog med OBRE for å avklare hvorvidt man kan søke fritak etter brannforskriften fra 2015 §8 siste setning. Det er gjennomført fysisk egenkontroll i mars 2024 og september 2024. Styret har laget en intern rapport i etterkant de fysiske egenkontrollene som er lagret i styrets arkiv.

Styret har fått rapportert inn flere hendelser av tyveri, og innbrudd i boder, eller at uvedkommende overnatter i oppgangene til sameiet det siste året. Styret er i gang med å undersøke mulighet for å utbedre/bytte ytterdører. Styret minner om at alle som går inn/ ut må påse at ytterdørene faktisk lukkes, slik at uvedkommende ikke gis adgang.

Arbeidet innen helse-, miljø- og sikkerhet er et løpende arbeid. Styret forventer at hver enkelt seksjonseier selv setter seg inn i risikovurderingen og styringsdokumentet som er tilgjengelig på VIBBO, samt melder inn avvik til styret.

Styrets arbeid

Det har siden sist ordinære årsmøte vært ni styremøter. Det er i tillegg blitt avholdt to ekstraordinære årsmøte hhv. august 2024 og januar 2025. Utover dette har styret fulgt opp, diskutert og besluttet saker digitalt mellom styremøtene.

Styret har blant annet:

- Undersøkt og lukket juridiske saker angående rør og badersprosjekt.
- Undersøkt mulighet for salg av loft, og hva dette vil kreve. Som orientert på ekstraordinært årsmøte september 2024, ble styret sterkt anbefalt av flere eksperter, at sameiet bør gjøre innledende undersøkelser med arkitekt, jurist og fagfolk, innen man vurderer salg av loft. Dette for å sikre en god prosess, samt å kartlegge hva som kan selges og om det er lønnsomt å selge. Det er svært mange fallgruver ved et loftssalg, og sameiet risikerer store økonomiske konsekvenser hvis et slikt prosjekt gjennomføres uten grundig forarbeid.
- Oppfølging av Frogner Kino. Styret viser til eget punkt.
- Jobbet videre med dør- og vindusprosjekt. Styret viser til eget punkt.
- Oppfølging av vannskade i Fr.Stangs gate 43. Styret har hatt dialog med både forsikringsselskapet samt håndverkere. Det ble jobbet iherdig med å finne og utbedre årsaken til vannskaden. Gjensidige besluttet at de skulle dekke følgeskadene av lekkasjen. Sameiet sine kostnader er derfor begrenset til egenandelen på forsikringen.
- Hatt dialog med renovasjonsetaten og undersøkt mulighet for kostnadsbesparelser ved søppeltømming. Styret takker for støtten til beslutning om å samle søppelkassene i den store bakgården, en endring som årlig sparer sameiet for ~115,000kr.
- Gjennomgått avtalene sameiet har, og reforhandlet avtaler med ulike leverandører. Styret viser til eget punkt for nye leverandører.

- Startet på en vedlikeholdsplan for sameiet, som vil gjøre det lettere å budsjettere for å planlegge fremtidig vedlikehold i årene fremover.
- Arrangert dugnad sommeren 2024.
- Besvart henvendelser fra og hatt møter med seksjonseiere.

Frogner kino (snr. 2 og 16)

Kinoen har vært under tvangssalg siden august 2024. Selskapet som eier Frogner Kino kan bli tvangsoppløst pga. manglende styre og manglende årsregnskap for 2023. Per 21. mars 2025 er det ingen juridisk eier av Kinoen. Styret har hatt jevnlig dialog med både advokat som står for tvangssalg, potensielle kjøpere, samt advokat som bistår sameiet og sikrer at sameiets interesser blir ivaretatt. I årets budsjett har styret hensyntatt manglende innbetaling fra Frogner Kino, og vi vil allikevel levere et positivt resultat. Dette betyr at felleskostnadene kan holdes uendret, til tross for at Kinoen ikke betaler det de skylder sameiet. Når det kommer ny eier av Kinoen, vil det bli mulighet for å redusere felleskostnadene noe og/eller øke vedlikeholdsbudsjettet. Ettersom det ikke er noen juridisk eier for Frogner kino per dags dato, er det vanskelig for styret å fremme forslag for årsmøte som krever aksept fra alle seksjonseiere.

Dør- og vinduprosjektet

Dette prosjektet er som orientert om på ekstraordinært årsmøte i januar 2025, delt i to prosjekt, grunnet brannkrav. Vedtektsendringen i 2022 har gjort det svært vanskelig å fordele kostnadene til et slikt prosjekt rettfærdig, og styret vil derfor fremlegge forslag om at utskiftningsansvar for dør og vinduer tilbakeføres til hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag betyr at hver seksjon selv betaler for vedlikehold og utskifting av sine vinduer og dører. Styret vil fortsatt kunne organisere felles utskiftningsprosjekt, og sørge for at utseende og krav er like for alle seksjoner. Et slikt forslag krever aksept fra alle seksjonseiere, og vil derfor først fremmes så snart vi har en juridisk eier av Frogner Kino.

Vedlikehold

Det er i 2024 utført følgende vedlikehold:

- Jevnlig vedlikehold og justering av fellesdører og dørpumper
- Installert ny og bedre chipleser ved port til bakgård, slik at både seksjonseiere og renovasjonsetaten får tilgang.
- Fjernet to trær i bakgård, for å sikre trygg bakgård og minske forekomst av grønske og glatt bakgård.
- Ryddet opp, tettet åpne rør, fjernet toalett og byggerom etter rørprosjekt i kjeller i Fr. Stangs gate.

Nye leverandører

Styret har reforhandlet flere avtaler det siste året for å redusere kostnader og/eller få bedre løsninger/avtaler. Dette innebærer at sameiet i løpet av 2025 vil få nye leverandører på noen av tjenestene vi kjøper. Styret vil i forkant av byttene gi god informasjon til seksjonseiere, slik alle er innforstått med hvordan byttene påvirker den enkelte.

Følgende endringer inntreffer i løpet av 2025

- OBF blir ny forretningsfører for sameiet fra 1.juli 2025. Seksjonseiere vil få mer info om hvordan dette påvirker dem, når det nærmer seg bytte. Det vil også organiseres informasjonsmøte for seksjonseiere som er interessert i det.

- Fibernett installeres og vil være klart til bruk fra 1.oktober 2025. Styret valgte OBOS Nett (etter konkurranse med flere) hvor sameiet får 1000 Mbps fibernett til 229,- måneden. Prisen holdes fast og vil ikke inflasjonsjusteres de neste 5 årene. Dette vil gi bedre internett samt en besparelse på minst 200kr i mnd for flere seksjonseiere. De seksjonseiere som ønsker TV-pakke kan kjøpe dette enten via OBOS Nett eller via andre aktører. Ved avtaleinngåelse var beste TV-tilbud via Allente, hvor man fikk større TV-pakke enn det vi har i dag, til samme totalpris som dagens avtale.

Styrets kommentar til årsregnskapet 2024

Inntekt i årsregnskapet føres når inntekt blir fakturert til seksjonseiere, og ikke når det blir innbetalt. For å få et mer korrekt bilde av den økonomiske situasjonen i sameiet er det derfor viktig å hensynta utviklingen i restanser felleskostnader/kundefordringer i løpet av 2024, som er oppgitt i balansen.

I 2024 har restanser i felleskostnader økt betydelig da en seksjonseier som bærer en stor del av kostnadene ikke har betalt inn felleskostnader i store deler av 2024, eller så langt i 2025. Det er usikkert hvor mye av dette beløpet sameiet vil få tilbake på senere tidspunkt.. Det som i dag er restanser felleskostnader, vil ikke føres som tap på fordringer i resultatregnskapet før etter et eventuelt bo for seksjonen er gjort opp. Dette innebærer at resultatet for 2024 kan fremstå som bedre enn det den faktisk har vært, men fasit får vi først på senere tidspunkt.

Styret har hensyntatt manglende betalinger fra denne seksjonseieren i årets budsjett og kostnader, og vil sikre at sameiet har god likviditet og tilfredsstillende økonomi tross manglende innbetalinger fra denne seksjonen.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5,824,240	4,315,429	5,836,000	4,608,000
Andre inntekter	3	503,434	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6,327,674	4,315,429	5,836,000	4,608,000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40,890	-29,610	-44,000	-30,000
Styrehonorar	5	-290,000	-210,000	-310,000	-210,000
Revisjonshonorar	6	-10,612	-9,622	-8,000	-8,000
Forretningsførerhonorar		-115,025	-109,388	-116,000	-122,000
Konsulenthonorar	7	-67,723	-379,521	-150,000	-110,000
Drift og vedlikehold	8	-607,394	-906,579	-685,000	-750,000
Forsikringer		-462,220	-576,370	-634,000	-418,489
Kommunale avgifter	9	-662,624	-832,527	-956,000	-554,000
Energi/fyring	10	-221,984	-473,592	-300,000	-300,000
TV-anlegg/bredbånd		-280,772	-267,978	-283,000	-253,350
Andre driftskostnader	11	-250,262	-213,757	-262,500	-271,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3,009,507	-4,008,944	-3,748,500	-3,026,839
DRIFTSRESULTAT		3,318,167	306,485	2,087,500	1,581,161
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	155,459	117,995	0	98,036
Finanskostnader	13	-1,468,562	-1,281,710	-1,439,000	-1,469,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1,313,103	-1,163,715	-1,439,000	-1,370,964
ÅRSRESULTAT		2,005,064	-857,230	648,500	210,197
Overføringer:					
Udekket tap		0	-857,230		
Reduksjon udekket tap		2,005,064	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		964,789	236,867
Forskuddsbetalte kostnader		82,504	76,841
Andre kortsiktige fordringer	14	7,991	0
Driftskonto OBOS-banken		1,461,431	918,870
Sparekonto OBOS-banken		2,173,302	2,097,494
SUM OMLØPSMIDLER		4,690,017	3,330,072
SUM EIENDELER		4,690,017	3,330,072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-16,470,381	-18,475,445
SUM EGENKAPITAL		-16,470,381	-18,475,445
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21,003,446	21,296,080
SUM LANGSIKTIG GJELD		21,003,446	21,296,080
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86,191	114,002
Leverandørgjeld		62,786	246,991
Påløpte renter		7,976	127,077
Påløpte avdrag		0	21,368
SUM KORTSIKTIG GJELD		156,953	509,438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4,690,017	3,330,072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Arne Lodden Vikse	Gunnar Harris-Christensen	Thea Stensaker
Tina Merete Skar Lysgård	Tore Jacobsen	Henrik Rongved



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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2,168,622
Forretningslokale	1,410,405
Lånekostnad I (Adm-avtale)	879,342
Kapitalkostnader	873,420
TV/bredbånd	277,830
Strøm varmtvann	189,960
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	16,311
Bryggehus/boder	5,950
Leie toalett	2,400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5,824,240

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tapsføring kunder	-89,591
Bærebjelke vvs prosjekt	293,387
Kreditnota vann- og avløpsgebyr 2023, Oslo kommune	299,637
SUM ANDRE INNTEKTER	503,434

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40,890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40,890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 612.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4,613
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35,753
Obos prosjekt	-8,658
Brannforebyggende	-17,500
Plan- og bygningsetaten	-1,200
SUM KONSULENTHONORAR	-67,723

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør II, VD Montasje AS	-125,608
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-125,608
Drift/vedlikehold bygninger	-349,541
Drift/vedlikehold VVS	-21,250
Drift/vedlikehold elektro	-38,604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22,750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3,458
Drift/vedlikehold brannsikring	-45,836
Kostnader dagnader	-348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-607,394

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-237,559
Feieavgift	-11,424
Renovasjonsavgift	-413,640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-662,624

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-221,984
SUM ENERGI / FYRING	-221,984

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7,000
Container	-13,213
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12,164
Håndverktøy	-617
Lyspærer og sikringer	-446
Vaktmestertjenester	-14,610
Renhold ved firmaer	-183,047
Andre fremmede tjenester	-1,542
Trykksaker	-979
Andre kostnader tillitsvalgte	-8,000
Andre kontorkostnader	-1,908
Porto	-600
Kontingenter	-3,100
Bank- og kortgebyr	-3,039
Øreavrundning	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250,262

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	81,932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2,660
Kundeutbytte fra Gjensidige	63,899

Andre renteinntekter	6,968
SUM FINANSINTEKTER	155,459



NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter	-727,339
Renter og gebyr på adm.lån	-741,191
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	-1,468,562

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lån Administrasjonsavtale	7,991
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7,991

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-16,470,381
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16,470,381

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger 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 låne-opptaket 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: 17**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-17,396,260
Økning 2022	-4,967,234
Nedbetalt tidligere	1,067,414
Nedbetalt i år	138,152
Nedbetalt tidlig.adm lån	0
Nedbetalt adm.lån i år	154,462

	-21,003,446
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21,003,446



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 sameiet 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 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 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Kandidat til vervet som styreleder

Jeg, Arne Lodden Vikse, stiller meg ved dette som valg til styreleder i Frognerkompleks eierseksjoner for ett år.

Jeg har de siste to årene vært styreleder i sameiet. Ved å fortsette kan jeg bidra til kontinuitet i styrets arbeid, da jeg kjenner godt til både sameiets særegenheter og pågående saker.

Som vederlag betales kroner 100 000,- for inntil 180 timer.

Arne Lodden Vikse
Oslo,
19.mars 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 5569 Selskapsnavn: FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.