



# Ekstraordinært 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:

28. januar 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. Orienteringssak: Utskifting av sameiets dører starter høsten 2025
6. Forslag - Utskifting av vindu
7. 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.

### Styrets innstilling

Som møteleder foreslås styreleder Arne Lodden Vikse.

### 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

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

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.

### Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Henrik Rongved og Thea Stensaker foreslått.

---

Sak 4

## 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 5

## Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte alle sameiets dører, samt noen vinduer i felles trappeoppgang til brannsikre dører/vinduer. Dette må være ferdig innen våren 2026. Dette gjør at det som før er omtalt som dør- og vinduprosjektet deles i to prosjekter, hvor dørprosjektet er noe sameiet er pålagt å gjøre innen fristen fra Oslo brann- og redning.

Dører som byttes er alle sameiets dører, det vil si alle inngangsdører inn til hver leilighet/næringsseksjon, alle dører inn til oppganger/fellesareal, boddører til loft/kjeller, innvendig dører i fellesareal, m.m. I tillegg vil noen vinduer i felles trappeoppgang byttes til brannsikre vinduer.

Styret vil søke brannvesenet om utsettelse av å bytte Frogner Kino (snr. 2 og 16) sine dører, da kinoen er under tvangssalg og ikke betaler regninger. Kinoen foreslås dermed å utelates fra prosjektet, gitt forholdene slik de er i dag.

Sameiet har ikke oppsparte midler eller mulighet for å låne penger til et slikt prosjekt, så prosjektet må finansieres via kapitalinnskudd. Kapitalinnskudd vil deles i to innbetalinger:

1. innbetaling: 1. mai 2025 (50% av kostnad)
2. innbetaling: 1. august 2025 (50% av kostnad).

Se vedlegg 1, for estimert pris per seksjon, basert på mottatt tilbud.

Forslag til vedtak

Årsmøte er informert om saken

Vedlegg

1. Vedlegg 1 dørprosjekt.pdf
-

## Forslag - Utskifting av vindu

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning, og har behov for utskifting eller reparasjon. 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. I henhold til vedtektene påfaller ansvaret for disse utskiftingene/reparasjonene sameiet, og dermed også potensielle konsekvenser ved å ikke gjøre dette nå.

Frogner Kino (snr. 2 og 16) utelates fra prosjektet, da kinoen er under tvangssalg og ikke betaler regninger. Dvs., ingen av Frogner Kino's vinduer vil byttes.

Seksjoner som har byttet vinduer de siste 10 årene (etter 2015) på egen regning, kan søke styret om fritak fra å bytte vinduer.

Sameiet har ikke mulighet for å låne penger til prosjektet, og dette må dermed finansieres via kapitalinnskudd. Prosjektet foreslås finansiert via kapitalinnskudd, med innbetalingsfrist 1. januar 2026. Mer info og estimert pris per seksjon basert på mottatt tilbud er i vedlegg 2 og 3.

### Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å starte utskifting og reparasjon av sameiets vinduer innen kommunens godkjenning går ut sommeren 2026. Prosjektet finansieres gjennom ekstra kapitalinnkreving fra seksjonseiere 1. januar 2026.

### Vedlegg

2. Vedlegg 2 vindusprosjekt.pdf

## Opplesning og godkjenning av protokoll

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Protokoll fra møte blir lest opp.

### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner opplest protokoll, og møte avsluttes.

---

## Vedlegg 1: Dørprosjekt, estimert pris per seksjon, basert på mottatt tilbud

Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte innen våren 2026, så dette er noe vi må gjøre. Pristilbud inkluderer alle felles dører, inngangsdører inn til alle seksjoner, noen vinduer i fellesoppgang og prosjektkostnader.

| Dørprosjekt, pris per seksjon |          |                               |                               |                                |
|-------------------------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Seksjon                       | Eierbrøk | A) Innbetaling<br>1. mai 2025 | B) Innbetaling<br>1. aug 2025 | (A+B) Totalpris<br>dørprosjekt |
| 1                             | 22       | 86,362                        | 86,362                        | 172,725                        |
| 2 (Kino)                      | 230      | -                             | -                             | -                              |
| 3                             | 26       | 102,064                       | 102,064                       | 204,129                        |
| 4                             | 30       | 117,767                       | 117,767                       | 235,533                        |
| 5                             | 30       | 117,767                       | 117,767                       | 235,533                        |
| 6                             | 24       | 94,213                        | 94,213                        | 188,427                        |
| 7                             | 24       | 94,213                        | 94,213                        | 188,427                        |
| 8                             | 20       | 78,511                        | 78,511                        | 157,022                        |
| 9                             | 24       | 94,213                        | 94,213                        | 188,427                        |
| 10                            | 20       | 78,511                        | 78,511                        | 157,022                        |
| 11                            | 4        | 15,702                        | 15,702                        | 31,404                         |
| 12                            | 14       | 54,958                        | 54,958                        | 109,916                        |
| 13                            | 14       | 54,958                        | 54,958                        | 109,916                        |
| 14                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 15                            | 8        | 31,404                        | 31,404                        | 62,809                         |
| 16 (Kino)                     | 4        | -                             | -                             | -                              |
| 17                            | 8        | 31,404                        | 31,404                        | 62,809                         |
| 18                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 19                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 20                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 21                            | 9        | 35,330                        | 35,330                        | 70,660                         |
| 22                            | 14       | 54,958                        | 54,958                        | 109,916                        |
| 23                            | 16       | 62,809                        | 62,809                        | 125,618                        |
| 24                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 25                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 26                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 27                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 28                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 29                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 30                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 31                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 32                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 33                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 34                            | 9        | 35,330                        | 35,330                        | 70,660                         |
| 35                            | 14       | 54,958                        | 54,958                        | 109,916                        |
| 36                            | 16       | 62,809                        | 62,809                        | 125,618                        |
| 37                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 38                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 39                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 40                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 41                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 42                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 43                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 44                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 45                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 46                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 47                            | 9        | 35,330                        | 35,330                        | 70,660                         |
| 48                            | 14       | 54,958                        | 54,958                        | 109,916                        |
| 49                            | 16       | 62,809                        | 62,809                        | 125,618                        |
| 50                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 51                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 52                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 53                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 54                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 55                            | 22       | 86,362                        | 86,362                        | 172,725                        |
| 56                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 57                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 58                            | 12       | 47,107                        | 47,107                        | 94,213                         |
| 59                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 60                            | 9        | 35,330                        | 35,330                        | 70,660                         |
| 61                            | 14       | 54,958                        | 54,958                        | 109,916                        |
| 62                            | 16       | 62,809                        | 62,809                        | 125,618                        |
| 63                            | 11       | 43,181                        | 43,181                        | 86,362                         |
| 64                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| 65                            | 18       | 70,660                        | 70,660                        | 141,320                        |
| SUM Ink moms                  |          |                               |                               | 7,207,323                      |

## **Vedlegg 2: Informasjon om vindusprosjekt.**

### **Hvorfor ønsker styret å sette i gang med et slikt prosjekt?**

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning og har et behov for utskiftning. Flere seksjonseiere har kontaktet styret med ønske om å bytte vinduer og balkongdører. Etter vedtektsendring i 2022, er det sameiets ansvar å bytte dører og vinduer, og ikke lenger hver seksjon sitt ansvar.

Tidligere har styret jobbet med dør og vindusprosjekt samlet, men grunnet krav fra brannvesenet er det ikke lenger et alternativ å vente med å skifte dørene. Sameiet har fått godkjenning fra kommunen til å bytte vinduer, men prosjektet må startes innen juli 2026. Hvis sameiet ikke bytter vinduer innen dette, må man bruke penger på ny søknad.

Vinduene og balkongdørene i gården kan deles inn i fire kategorier:

1. Et fåtall originale vinduer/balkongdører fra 1920-tallet
2. Flest vinduer/balkongdører med stort vedlikeholdsbehov fra 1979-2007
3. Noen vinduer/balkongdører med moderat vedlikeholdsbehov fra 2008-2016
4. Noen vinduer/balkongdører med lite vedlikeholdsbehov fra 2017-2023

Originalvinduer vil bli restaurert og reparert mens resterende vinduer vil byttes til nye, energieffektive vinduer, med likt utseende som nåværende vinduer. Standard vinduer har ofte en levetid på 20-30år, så det er svært tiltrengt med en oppgradering av våre snart 50år gamle vinduene. Vinduene vi har fått tilbud på, og eventuelt vil bytte til, har en forventet levetid på 60 år.

### **Hva med seksjoner som nylig har byttet vinduer på egen regning?**

Seksjoner som har byttet vindu, på egen regning de seneste 10 årene (etter 2015), kan søke styret om fritak fra å bytte vinduer. Disse seksjonene vil da ikke få byttet til nye vinduer, og deres prosjektkostnad vil reduseres med stykkpris per nytt vindu.

### **Hva er tidslinjen for vindusprosjekt?**

- 2025: Styret jobber videre med forarbeid og kontraktsforhandling
- 1. Januar 2026: Kapitalinnkreving for vindusprosjekt
- Start 2026: Sameiet bestiller vinduer
- Mars/april 2026: Forventet oppstart
- Juni/juli 2026: Forventet ferdigstillelse

Entreprenør vil ferdigstille hver leilighet/næringsseksjon på 1 dag, dvs. dine vinduer byttes på en dag. Seksjoner med originale vinduer som må repareres vil muligens ta noe lengre tid.

### Hvordan får jeg råd til dette?

Sameiet har ikke mulighet til å låne mer penger, så prosjektet må finansieres via kapitalinnskudd. Hvis du ikke har oppsparte midler, er det mulig å be banken om lån / opplåning.

Tips til forhandling med banken:

- Har leiligheten din steget i verdi? Da kan du muligens låne mer
- Har du gått opp i lønn, siden du sist snakket med banken? Ta med kopi av ny lønn seddel til banken
- Får du forhandlet høyere lønn i lønnsoppgjør til våren? Nevn det for banken.
- Nye vinduer kan gi bedre energiklassifisering og vil senke energikostnadene dine. Banker er interessert i «grønne» og energieffektive prosjekter, så nevnt dette. Det kan være banken også tilbyr «grønne» lån til slike prosjekter.
- Nye brannsikre dører og nye vinduer, vil muligens øke verdien til leiligheten. Be bankrådgiveren ta hensyn til dette, ved verddivurdering av leiligheten/seksjonen.
- Feriepenger kommer som regel i juni. Hvis du sparer de, kan de brukes til å betale noe av kostnaden til prosjektet, og du kan forklare banken at du bruker noe oppsparte midler til prosjektet også.

### Hva skjer hvis vi stemmer nei til vindusprosjektet nå?

- Sameiet er ansvarlig for å sikre en trygg bygård og har ansvar for utskiftning av dører og vinduer. Hvis sameiet stemmer nei til felles vindusprosjekt, må sameiet allikevel bytte vinduer som er en sikkerhetsrisiko. Dvs., vinduer som risikere å falle ut av karmen, og/eller sikre at alle seksjoner har minst ett vindu/en balkongdør som går å åpne. Dårlig isolering / varmetap er ikke en sikkerhetsrisiko.
- Hvis sameiet ikke har økonomi til å bytte vinduer som utgjør en sikkerhetsrisiko, vil slike utskiftninger måtte finansieres via økte felleskostnader eller kapitalinnskudd.
- Hvis vi gjør et felles vindusprosjekt, kan seksjoner med nye vinduer søke fritak fra å delta. Hvis vi stemmer nei til felles vindusprosjekt, må utskiftninger og vedlikehold finansieres via eierbrøk, hvilket vil si alle må være å finansiere dette. Også de med nye vinduer.
- Sameiet har fått godkjenning fra kommunen til å bytte vinduer, så lenge oppstart er innen juli 2026. Hvis vi ikke starter innen denne fristen, må vi søke kommunen om ny godkjenning og starte prosessen på nytt. Dette koster penger og kan være en tidskrevende prosess.

### Vedlegg 3: Estimert pris per seksjon for vindusprosjekt, basert på mottatt tilbud

| Vindusprosjekt, pris per seksjon |          |                            |
|----------------------------------|----------|----------------------------|
| Seksjon                          | Eierbrøk | Innbetaling<br>1. jan 2026 |
| 1                                | 22       | 272,755                    |
| 2 (Kino)                         | 230      | -                          |
| 3                                | 26       | 322,346                    |
| 4                                | 30       | 371,938                    |
| 5                                | 30       | 371,938                    |
| 6                                | 24       | 297,551                    |
| 7                                | 24       | 297,551                    |
| 8                                | 20       | 247,959                    |
| 9                                | 24       | 297,551                    |
| 10                               | 20       | 247,959                    |
| 11                               | 4        | 49,592                     |
| 12                               | 14       | 173,571                    |
| 13                               | 14       | 173,571                    |
| 14                               | 12       | 148,775                    |
| 15                               | 8        | 99,184                     |
| 16 (Kino)                        | 4        | -                          |
| 17                               | 8        | 99,184                     |
| 18                               | 12       | 148,775                    |
| 19                               | 12       | 148,775                    |
| 20                               | 11       | 136,377                    |
| 21                               | 9        | 111,581                    |
| 22                               | 14       | 173,571                    |
| 23                               | 16       | 198,367                    |
| 24                               | 11       | 136,377                    |
| 25                               | 18       | 223,163                    |
| 26                               | 18       | 223,163                    |
| 27                               | 12       | 148,775                    |
| 28                               | 12       | 148,775                    |
| 29                               | 12       | 148,775                    |
| 30                               | 12       | 148,775                    |
| 31                               | 12       | 148,775                    |
| 32                               | 12       | 148,775                    |
| 33                               | 11       | 136,377                    |
| 34                               | 9        | 111,581                    |
| 35                               | 14       | 173,571                    |
| 36                               | 16       | 198,367                    |
| 37                               | 11       | 136,377                    |
| 38                               | 18       | 223,163                    |
| 39                               | 18       | 223,163                    |
| 40                               | 12       | 148,775                    |
| 41                               | 12       | 148,775                    |
| 42                               | 12       | 148,775                    |
| 43                               | 12       | 148,775                    |
| 44                               | 12       | 148,775                    |
| 45                               | 12       | 148,775                    |
| 46                               | 11       | 136,377                    |
| 47                               | 9        | 111,581                    |
| 48                               | 14       | 173,571                    |
| 49                               | 16       | 198,367                    |
| 50                               | 11       | 136,377                    |
| 51                               | 18       | 223,163                    |
| 52                               | 18       | 223,163                    |
| 53                               | 12       | 148,775                    |
| 54                               | 12       | 148,775                    |
| 55                               | 22       | 272,755                    |
| 56                               | 12       | 148,775                    |
| 57                               | 12       | 148,775                    |
| 58                               | 12       | 148,775                    |
| 59                               | 11       | 136,377                    |
| 60                               | 9        | 111,581                    |
| 61                               | 14       | 173,571                    |
| 62                               | 16       | 198,367                    |
| 63                               | 11       | 136,377                    |
| 64                               | 18       | 223,163                    |
| 65                               | 18       | 223,163                    |
| <b>SUM Ink moms</b>              |          | <b>11,381,307</b>          |

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.01.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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