

Protokoll til årsmøte 2021 for Frognerkompleks Eierseksjoner

Organisasjonsnummer: 971488034

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 16:30 til 2. juni kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 34

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Vedtak

Nishant Fafalia er valgt

Antall stemmer for vedtak: 34

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av møteleder

Valg av møteleder i det digitale årsmøtet.

Vedtak

Kjersti Hjelset (OBOS Eiendomsforvaltning as) velges til møteleder

Antall stemmer for vedtak: 34

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

Vedtak

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

Antall stemmer for vedtak: 31

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

Vedtak

For en samlet styregodtgjørelse på NOK 210.000,-

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

For en samlet styregodtgjørelse på NOK 330.000,-

Forslag 2

For en samlet styregodtgjørelse på NOK 210.000,-

Antall stemmer for vedtak 1: 13

Antall stemmer for vedtak 2: 22

Antall stemmer for saken: 29

Antall stemmer mot saken: 6

Antall blanke stemmer: 7

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Sak fra seksjonseier Gunnar Eckbo

Fremmet av: Gunnar Eckbo, seksjonseier

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

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

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

Sent: 3/8/21 8:26 PM

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

Subject: Saker til årsmøtet

1.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Gunnar Eckbo

CEO, Board Analyst, Founder

+47 92024576

Styrets innstilling

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

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

for 13 mnd tjeneste.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 11

Antall stemmer mot: 25

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag til årsmøte i Frognerkompleks.

Fremmet av: Anne Lise With

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

Styrets innstilling

Det er også kommet inn forslag fra seksjonseier Pål Haugen som berører samme tema.- Han skriver; Bytte av inngangsdører haster. 1. Det er utrolig lytt mellom gang og leilighet.

Dette er meget sjenerende. 2. kald luft siver inn. Tapte energikostnader. 3. Dørene er brannfarlige ved brann. 4. Dørene gir fort etter ved eventuelt innbrudd.

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

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

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

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

Vedtak

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

Antall stemmer for vedtak: 31

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Granskning rørprosjekt

Fremmet av: Gunnar Eckbo, seksjonseier oppg.C

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

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

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

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

Årsmøtet ønsker en granskning av rørfornyng og baderom prosjektet.

Med vennlig hilsen

Gunnar Eckbo

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 16

Antall stemmer mot: 18

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Balkonger Frederiks Stangs gate 43

Fremmet av: Seksjonseiere i Frederik Stangs gate 43

Balkonger Fr.Stangs gate 43

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

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

Styrets innstilling

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

Vedtak

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

Antall stemmer for vedtak: 31

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Boder i fellesarealene loft og kjeller

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

Styret har søkt juridisk bistand som skriver følgende;

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

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

Med vennlig hilsen

Anders Leisner
Advokat MNA
Leder Medlemsrådgivning
Huseierne
Fred. Olsens gate 5
0152, Oslo, Norge
+47 95 80 98 12

Styrets innstilling

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

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

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

Vedtak

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

Antall stemmer for vedtak: 25
Antall stemmer mot: 9
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Endring vedtekter

Styret og dets vedtak

1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Vedtak

Vedtektene endres

Antall stemmer for vedtak: 30

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Sak fremmet av sameiere, representert v/ Torleiv Tislevoll

Fremmet av: Torleiv Tislevoll m/ f ler

Saken er fremmet av Torleiv Tislevoll på vegne av:

Torleiv Tislevoll / Turid Njølstad

Olga Ruud

Jannicke Paulsen Vogt

Anne Haavind

Eirin Madland Sørensen /Jørn H Langsæther

Vicky Lindahl

Elias Borøchstein Syslak

Ole Igor Stokke

François Lefèvre

Mina Solberg

1. Rehabilitering - Rørprosjekt

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Vedtak

Styret fremlegger:

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

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

Dokumentasjon på hvilke forsinkelser som er relatert til Covid-19

Hvilke krav sameiet har gjort gjeldende overfor VBM

Styrets begrunnelse for at dagmulkt ikke har blitt krevet

Antall stemmer for vedtak: 18

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Sak fremmet av sameiere, representert v/ Torleiv Tislevoll

Fremmet av: Torleiv Tislevoll m/ f ler

Saken er fremmet av Torleiv Tislevoll på vegne av:

Torleiv Tislevoll / Turid Njølstad

Olga Ruud

Jannicke Paulsen Vogt

Anne Haavind

Eirin Madland Sørensen /Jørn H Langsæther

Vicky Lindahl

Elias Borøchstein Syslak

Ole Igor Stokke

François Lefèvre

Mina Solberg

Juridisk assistanse

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

Styrets innstilling

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

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

Vedtak

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

Antall stemmer for vedtak: 18

Antall stemmer mot: 14

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler det nye styret valgt inn for kommende periode

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Øyvind Selås

Følgende stilte til valg:

Tor Øyvind Selås

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Haavind

Jan Vardøen

Line Woxen

Følgende stilte til valg:

Anne Haavind

Jan Vardøen

Line Woxen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nishant Fafalia

Ann-Cin Harr

Følgende stilte til valg:

Nishant Fafalia

Ann-Cin Harr

Etter årsmøtet består styret i Frognerkompleks Eierseksjoner av:

Styreleder: Tor Øyvind Selås

Styremedlem Anne Haavind

Styremedlem Jan Vardøen

Styremedlem Line Woxen

Varamedlem Nishant Fafalia

Varamedlem Ann-Christin Harr

Protokollen signeres av:

Møteleder Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitne: Nishant Fafalia /s/