

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Organisasjonsnummer: 971488034

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. september kl. 09:00 til 6. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 velges som møteleder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Thea Stensaker og Henrik Rongved er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Forslag om forprosjekt for utredning av loftssalg

Styret har vært i dialog med advokat og arkitekt, som er spesialist på loftssalg, for å diskutere muligheter og fallgruver rundt et loftsprosjekt. Det anbefales sterkt at sameiet gjør et forprosjekt med arkitekt innen man eventuelt selger loftet.

Et forprosjekt er viktig for å forstå hva som er mulig på loftet, hva som trengs i henhold til lovgivning, samt gir eventuelle kjøpere et grunnlag for å komme med pristilbud.

Etter et forprosjekt, vil sameiet på et senere årsmøte, kunne stemme over om man ønsker å selge loftet, eller ønsker å droppe forslaget.

Uten bevilgning fra sameiet, har styret ikke mandat til å koble på og bruke kostnader på arkitekt/advokat m.m, for å utrede muligheter ved loftssalg.

Et forprosjekt er estimert å koste mellom 350,000-500,000kr, men styret vil forsøke å holde kostnadene lavest mulig. Et forprosjekt innebærer arkitekt, brannteknisk prosjektering, evt. Advokat, og vil gi sameiet en rammebeskrivelse samt mulig beskrivelse til et eventuelt anbud.

Grunnet sameiets økonomi, vil et forprosjekt kunne medføre behov for en kapitalinnkreving.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Forslag om å installere ny porttelefon / digital adgangskontroll

Styret har vært i dialog leverandør av digital adgangskontroll og ønsker at årsmøte vedtar/ikke vedtar om tiltaket skal gjøres nå.

Sameiet har i dag et utdatert system for adgang. Det ser ikke pent ut fra gaten og krever manuell jobb å henge på klistrelapper. Systemet fungerer bare delvis, hvor det er problemer med lyd kvalitet, og man må ofte trykke gjentatte ganger for å åpne døren fra leiligheten eller gå ned å åpne døren manuelt.

Sameiet har kapasitet til å ta kostnad for digital adgangskontroll, som del av drift og vedlikeholdsbudsjettet for 2024.

Etableringskostnad er 137,000kr, med en månedlig kostnad på 4,217.50kr. For en gjennomsnittlig seksjon, vil etableringsgebyret tilsvare 1,400-2,200kr og månedlig kostnad vil være 44-66kr/mnd.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag om å endre husordensreglene for kino og kafè

Ekstraordinært årsmøte vedtok i desember 2023 å utvide tidspunktet for nattero for seksjonen for kino og kafè fra 2300 til 0100.

I følge nettsiden til seksjonen holder kino og kaféen for tiden stengt. Det er allment kjent gjennom media at det arbeides med et salg av seksjonen, noe som gjør at sameiet kan oppleve at driften i seksjonen endres.

Seksjonen er regulert til kulturformål, hvor mellom annet seksjonen kan benyttes som konsertlokale.

Styrets innstilling

Utifra det styret kjenner til i området, er normal praksis at det er nattero fra 2300. Det ble på ekstraordinært årsmøte i desember 2023 endret til 0100 med bakgrunn i å muliggjøre en supplering av ordinær kinodrift for dagens seksjonseier.

Med salg av seksjonen, kommer det også ny eier, noe som gjør at sameiet ikke vet hvilken type drift det kommer. Dette trekker i retning av at sameiet bør endre husordensreglene tilbake til det som av styret oppfattes som en norm i området, med nattero klokken 2300.

Bygården er fra 1926. Det kan oppleves at lyd, bass etc. tidvis bærer godt på tvers av seksjoner. Det er nærliggende å anta at dersom denne seksjonen i større grad blir benyttet som konsertlokale med fast nattero klokken 0100, kan dette gi verdiforringelse for de andre seksjonene.

Det er samtidig forståelig at det enkelte ganger kan være behov for å utvide nattero for seksjonen fra 2300 til 0100, med bakgrunn i for eksempel lukkede arrangement.

Styret finner det derfor naturlig at tidspunktet for nattero unntaksvis kan utvides fra 2300 til 0100, men da etter søknad til styret i forkant.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar endring i husordensreglene punkt 21 med nattero i kino og kafè seksjonen til 2300- 0800. Virkningen trer ikraft fra og med 07.september.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Orientering om dør og vindusprosjekt

Flere dører og vinduer i sameiet behøver oppgradering. Det er ikke besluttet når utskiftning skal skje eller hvordan det skal finansieres, men det kan føre til behov for kapitalinnkreving. Se mer info/detaljert beskrivelse i vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsmøte tar informasjonen til etterretning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)