



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 438 638
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		681 244	784 094
Sum inntekter		681 244	784 094
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		620 578	537 034
Sum kostnader		634 270	550 726
Driftsresultat		46 974	233 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 581	514
Sum finansinntekter		1 581	514
Annen finanskostnad		36 756	26 368
Sum finanskostnader		36 756	26 368
Netto finans		-35 175	-25 854
Ordinært resultat før skattekostnad		11 799	207 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 799	207 514
Årsresultat		11 799	207 514
Totalresultat		11 799	207 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 799	207 514
Sum overføringer og disponeringer		11 799	207 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 595 079	3 595 079
Sum varige driftsmidler		3 595 079	3 595 079
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 595 079	3 595 079
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 143	4 938
Sum fordringer		3 143	4 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		344 864	430 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 864	430 610
Sum omløpsmidler		348 007	435 547
SUM EIENDELER		3 943 086	4 030 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 579 997	1 568 197
Sum opptjent egenkapital		1 579 997	1 568 197
Sum egenkapital		1 581 197	1 569 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 095 811	1 195 032
Øvrig langsiktig gjeld		1 231 221	1 231 221
Sum annen langsiktig gjeld		2 327 032	2 426 253
Sum langsiktig gjeld		2 327 032	2 426 253
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		270	147
Leverandørgjeld		4 984	8 118
Annen kortsiktig gjeld		29 603	26 712
Sum kortsiktig gjeld		34 857	34 976
Sum gjeld		2 361 889	2 461 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 943 086	4 030 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358768

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 438 638
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 968 438 638
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		681 244	784 094
Sum inntekter		681 244	784 094
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		620 578	537 034
Sum kostnader		634 270	550 726
Driftsresultat		46 974	233 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 581	514
Sum finansinntekter		1 581	514
Annen finanskostnad		36 756	26 368
Sum finanskostnader		36 756	26 368
Netto finans		-35 175	-25 854
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 799	207 514
Årsresultat		11 799	207 514
Totalresultat		11 799	207 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 799	207 514
Sum overføringer og disponeringer		11 799	207 514



Organisasjonsnr: 968 438 638
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 595 079	3 595 079
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 595 079	3 595 079
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 143	4 938
Sum fordringer		3 143	4 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 864	430 610
Sum omløpsmidler		348 007	435 547
SUM EIENDELER		3 943 086	4 030 626
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		1 579 997	1 568 197



Sum opptjent egenkapital	1 579 997	1 568 197
Sum egenkapital	1 581 197	1 569 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 095 811	1 195 032
Øvrig langsiktig gjeld	1 231 221	1 231 221
Sum annen langsiktig gjeld	2 327 032	2 426 253
Sum langsiktig gjeld	2 327 032	2 426 253
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	270	147
Leverandørgjeld	4 984	8 118
Annen kortsiktig gjeld	29 603	26 712
Sum kortsiktig gjeld	34 857	34 976
Sum gjeld	2 361 889	2 461 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 943 086	4 030 626



Organisasjonsnr: 968 438 638
BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Fredensborgveien 37 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2023

Selskapsnummer: 5114





Velkommen til årsmøte i Fredensborgveien 37 B/L

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 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5114>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Sak til generalforsamling fra beboer i leilighet 0401
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredensborgveien 37 B/L



Sak 1

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 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

Stein Bror Strandquist og Kyrre Sletteberg

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 11 799 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Sak til generalforsamling fra beboer i leilighet 0401

Forslag fremmet av:

Cornelia Øiestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppdagelser av uregelmessigheter tilknyttet soilrør/stammerør, med tvil om at det foreligger i forskriftsmessig stand.

Det henvises til lov om burettslag § 5-17.

Forslagsstiller har på egen kostnad forsøkt å utbedre problematikken fra intern side i andelen, uten funn til årsak.

Andelseier ser det som sin plikt å varsle om forholdene i hensyn til øvrige beboere i borettslaget, med ønske om at konsekvensene og omfanget holdes til det minimale.

Styrets innstilling

Bakgrunn

Beboer i leilighet 401 har henvendt seg en rekke ganger til nåværende og forrige styre om «kloakkluft» i leiligheten. Beboeren melder nå sak til Generalforsamlingen om «oppdagelser av uregelmessigheter tilknyttet soilrør/stammerør, med tvil om at det foreligger i forskriftsmessig stand». Styret forstår det slik at beboer igjen ønsker tiltak i forhold til sin opplevelse av vond lukt i leilighet 401 (oppgang B), der hun bor. Melding om vond lukt var oppe i styret første gang 05.05.21. Daværende styreleder engasjerte Proff Rør som tok ned veggen der det skulle være lukt. De fant ikke noe galt. Borettslaget tok regningen på 9.255 kroner. Styret avsluttet saken 28.02.22. Beboer henvendte seg så på nytt 01.07.22 om det samme. Styret var på tre befaringer; 20.09., 26.09. og 20.12.2022, uten å kjenne vond lukt. Vi kontaktet også tidligere styreleder. Han hadde heller aldri merket lukt i leiligheten. Det faktum at ingen i tidligere eller nåværende styret hadde merket vond lukt i leiligheten, ble lagt til grunn da styret fattet følgende vedtak 04.10.22: «Styret anser seg ferdig med saken. Beboerne kan selv iverksette tiltak, på eget initiativ og for egen regning og risiko. Borettslaget holdes utenfor.»

For at borettslagets medlemmer skal forstå styret og dets håndtering av saken, anbefales historikken i vedlegget «Tidslinje i sak om „kloakkluft“ i leilighet 401, B/L Fredensborgveien 37».

Vurdering



Styret anser at borettslaget ikke kan bære kostnader for ytterligere undersøkelser rundt påstått lukt i nevnte leilighet.

Styret anser det som sin oppgave å vurdere kontinuerlig bygningens forfatning og iverksette reparasjoner og forbedringer. I 2023 vil styret undersøke om det er behov for vedlikehold av noe røropplegg og/eller andre forhold. Styret forbeholder seg retten til å beslutte hva som skal prioriteres, utfra en samlet vurdering av nytteverdi og kostnad.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra beboer: Borettslaget v/ styret skal gjennomføre en inspeksjon av soilrør i borettslaget: Det skal foretas tilstandsbefaring av soilrør plassert mellom oppgang A og oppgang B.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: Generalforsamlingen støtter styrets håndtering av saken og styrets vedtak 04.10.22 om at saken er avsluttet. Generalforsamlingen overlater til styret å vurdere hvilke undersøkelser og reparasjoner som til enhver tid skal gjennomføres, ut fra en samlet vurdering av nytteverdi og kostnad.

Vedlegg

2. Lukt.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000. Fordeles likt mellom alle tre styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 12 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 1 år

Styremedlem velges for 2 år

Varamedlem velges for 1 år

Innstilling

Borettslaget har ikke valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joachim Delsett

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kyrre Sletteberg
- Stein Bror Stranquist

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Live Becker Knudsen
- Victoria Sannum Vangen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Benjamin Delsett	Fredensborgveien 37 B
Styremedlem	Kyrre Sletteberg	Fredensborgveien 37
Styremedlem	Stein Bror Strandquist	Fredensborgveien 37
Varamedlem	Cornelia Nikoline S. Øiestad	Fredensborgveien 37 B
Varamedlem	Live Becker Knudsen	Fredensborgveien 37

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post fredensborgvn37@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://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 Fredensborgveien 37 B/L

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Fredensborgveien 37 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968438638, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 233

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fredensborgveien 37 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter siden sommer 2022 da det var et bytte av styreleder, det eneste tidligere styremøte registrert før dette i 2022 var regnskapsmøte i Februar. Det er ikke utført større vedlikeholdsprosjekter i 2022. Det er ikke foretatt endringer i avtaler som vaktmester, renhold TV, bredbånd, etc.. i 2022. Vi har ikke mottatt eller behandlet nabovarsler eller hatt dialog med andre boligselskaper i 2022.

Vi har som vanlig hatt diverse problemer med porten gjennom året og det har blitt montert ny elektrisk lås og bryter samt nødknapp på porten.

Styret har brukt mye tid på å behandle sak angående «kloakkluft» i 401 med gjentatte møter og befaringer.

Fremtidige planer:

Gjennom de tre siste årene har man sett at det er en gradvis forfall av fasade der det er høy slitasje PGA tagging og slitasje spesielt ved fjerning av tagging. På sikt bør det utredes hvilke tiltak som bør iverksettes innenfor en 3-5 års periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 vi 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 Fredensborgveien 37 B/L. Styret bør i 2023 kartlegge og innhente nye tilbud på forsikring for å sikre at borettslaget har riktig forsikring til gunstig pris.

Lån

Fredensborgveien 37 B/L har lån i OBOS-banken. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på at felleskostnader fra 01.04.23 øker med 35%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredensborgveien 37

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fredensborgveien 37.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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)

Penneo document key: E1V2U-6SS28-5YSIE-2E4XW-XQS4B-J0G4D



BORETTLAGET FREDENSBORGVEIEN 37 ORG.NR. 968 438 638, KUNDENR. 5114

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		400 571	294 869	400 571	313 150
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 799	207 514	99 243	75 808
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-99 221	-101 812	-104 000	-97 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-87 422	105 702	-4 757	-21 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		313 150	400 571	395 814	291 958
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		348 007	435 547		
Kortsiktig gjeld		-34 857	-34 976		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		313 150	400 571		



BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37 ORG.NR. 968 438 638, KUNDENR. 5114

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	681 244	726 338	730 000	784 000
Andre inntekter		0	57 756	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		681 244	784 094	730 000	784 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 692	-1 692
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-9 046	-5 036	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 193	-69 185	-69 500	-73 500
Konsulenthonorar	6	-3 950	-5 327	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-69 738	-50 964	-67 000	-56 000
Forsikringer		-216 119	-183 373	-200 500	-245 500
Kommunale avgifter	8	-126 052	-118 812	-126 565	-141 500
Energi/fyring		-8 272	-10 973	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 320	-40 320	-40 000	-42 000
Andre driftskostnader	9	-75 888	-53 044	-57 500	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-634 270	-550 726	-606 757	-663 192
DRIFTSRESULTAT		46 974	233 368	123 243	120 808
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 581	514	0	0
Finanskostnader	11	-36 756	-26 368	-24 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 175	-25 854	-24 000	-45 000
ÅRSRESULTAT		11 799	207 514	99 243	75 808
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		11 799	207 514		



BORETTSLAGET FREDENSBORGVEIEN 37 ORG.NR. 968 438 638, KUNDENR. 5114

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 652 079	2 652 079
Tomt		943 000	943 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 595 079	3 595 079
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 143	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 938
Driftskonto OBOS-banken		242 160	328 758
Sparekonto OBOS-banken		102 704	101 852
SUM OMLØPSMIDLER		348 007	435 547
SUM EIENDELER		3 943 086	4 030 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 579 997	1 568 197
SUM EGENKAPITAL		1 581 197	1 569 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 095 811	1 195 032
Borettsinnskudd	14	1 231 221	1 231 221
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 327 032	2 426 253
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 603	26 712
Leverandørgjeld		4 984	8 118
Påløpte renter		270	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 857	34 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 943 086	4 030 626
Pantstillelse	15	2 731 221	2 731 221
Garantiansvar			

Oslo, 21.02.2023

Styret i Borettslaget Fredensborgveien 37

Joachim Benjamin Delsett /S/

Kyrre Sletteberg /S/

Stein Bror Strandquist/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	367 584
Lån/Renter/Avdrag	151 100
Forretningslokale	114 480
Felleskostnader	45 792
Eiendomsskatt	2 288
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	681 244

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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: 4

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 046.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 950
SUM KONSULENTHONORAR	-3 950

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 100
Drift/vedlikehold VVS	-18 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 464
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 424
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-69 738

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 619
Vann- og avløpsavgift	-49 623
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 052

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 352
Renhold ved firmaer	-42 900
Andre fremmede tjenester	-6 408
Bank- og kortgebyr	-2 228
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 888

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	381
Renter av sparekonto i OBOS-banken	852
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
SUM FINANSINTEKTER	1 581

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 756
SUM FINANSKOSTNADER	-36 756

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	2 652 079
SUM BYGNINGER	2 652 079

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.208/bnr.233

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-1 447 710
Nedbetalt tidligere	252 678
Nedbetalt i år	99 221
	-1 095 811
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-1 095 811

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-1 100 600
Opprinnelig 2004	-130 621
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 231 221

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 231 221
Pantelån	1 095 811
TOTALT	2 327 032

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 652 079
Tomt	943 000
TOTALT	3 595 079

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**



Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 915688. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Brannsikring	Arbeider utført av Firesafe AS.
2018	Oppussing/ murarbeider i kjeller	
2017	Oppgradering bakgård	
2015	Utskiftning av takvinduer	
2013	Balkonger/kjeller	9 leiligheter fikk balkonger i bakgården. De respektive andelseierne bekostet dette. En «sammensunket» teglvegg kjelleren ble bygget opp på ny.
2012	Oppussing/rehabilitering	Gården hadde omfattende oppussing og rehabilitering fra april til september. Det gjaldt fasaden både foran og bak, portrom og oppganger. Dette ble utført av Oslo Malermesterforretning, med bistand fra OBOS Prosjekt. Totalkostnadene for byggeprosjektet ble på kr. 1 298 970.
2009 - 2010	Trappene oppgradert	Vinteren 2009/ 2010 ble alle trappene oppgradert med sparkling (utjevning) av trappetrinn, nytt gulvbelegg og trappeneser. Det ble kjøpt inn solide matter til inngangsparti for å skåne nytt gulvbelegg. Nye T-jern og håndtak ble montert for å bedre sikkerheten på inngangsdørene til trapperom.
2008	Bakgård, piper og brannvarslere	Våren 2008 ble bakgården oppgradert. Deler av bakgården besto av gressplen. Denne ble byttet ut med grus. I tillegg ble det fylt på med grus i resten av bakgården. Utemøblene ble pusset ned og lakket. Det ble også kjøpt inn nye planter. Etter lengre tids fyringsforbud pga. gamle piper ble alle pipene skiftet ut høsten 2008. Det ble lagt inn pipeløp også i de leilighetene uten fyringssted.



2006	Avtale Get og utbedring av avlpsrør	Alle leilighetene har fått utdelt nye brannvarslere som er knyttet opp mot hverandre i et felles brannvarslersystem. Felles avtale om digital kabel-TV inngått med GET. Hver enkelt leilighet kan i tillegg tegne abonnement om internett og IP telefoni med GET. Utbedring av avlpsrør i 1, 2 og kjeller, andre oppgang.
2005 - 2005	Utskiftning av varmtvannberedere	Borettslaget vedtok 21.02.2005 at alle varmtvannberedere som er eldre enn 8 år eller som fagperson mener er i dårlig stand skal byttes ut. Andelseier må selv bekoste utskiftingen (ca kr 6.000,-). Borettslaget kan yte andelseier lån med nedbetaling over husleien.
2004 - 2005	Badroms-rehabilitering.	Se vedtak fra 2003. Badene rehabiliteres på andelseierens initiativ og borettslaget refusjonsordning.
2002	Nedløpsrenne og ventilasjon	Ny nedløpsrenne på gatefasade og ventilasjon i kjeller.
2001 - 2002	Gårdrommet ble utbedret.	Tilskudd fra O.K. på 80%.
2000	Trappeoppgangene ble malt i mars år 2000	
2000	Terrassene ble utbedret/repert	
1999	Calling-anlegg ble installert i okt/nov	Calling-anlegg ble installert i oktober/november.
1997 - 1998	Maling og utbedring av gårdens fasade	Maling og utbedring av gårdens fasade (mot Fredensborgveien 37).
1984 - 1985	Gården ble rehabilitert.	Gården ble rehabilitert.



Tidslinje i sak om „kloakklukt“ i leilighet 401, B/L Fredensborgveien 37

Oppdatert 01.03.23, ved Stein Bror Strandquist, styremedlem.

13.01.2023	<p>Mail fra OBOS Fra: Forretningsfører i OBOS Sendt: fredag 13. januar 2023 13:02 Til: Beboer i leil. 401 Kopi: Styret i Fredensborgveien 37 Emne: VS: Ingen svar fra styret / Saksundersøkelse</p> <p>Hei beboer i leil. 401, Som rådgiver er det ikke min rolle å igangsette prosesser i borettslaget, og beslutningsmyndigheten i borettslaget ligger hos styret eller generalforsamling. Jeg har ikke kjennskap til hvordan strømmen er lagt i borettslaget og om strømforbruk i boden er betalt av borettslaget, eller om strømmen er trekt videre til beboers sikringssskap. Denne saken må også følges opp med styret for å avklare forholdet. Med vennlig hilsen Forretningsfører i OBOS</p>
09.01.2023	<p>Mail fra beboer i leil. 401 til OBOS Fra: Beboer i leil. 401 Sendt: mandag 9. januar 2023 12:45 Til: Forretningsfører i OBOS Kopi: Styret i Fredensborgveien 37 Emne: Ingen svar fra styret / Saksundersøkelse</p> <p>Hei forretningsfører i OBOS Jeg jeg tar kontakt med deg ettersom jeg ikke får noen svar fra styret ang. en sak om kloakklukt i leiligheten min. Det gjelder Fredensborgveien 37B, leilighet i 4. etg. Styreleder er kontaktet på Mail med påminnelse, per telefon, på melding og dunket på døren, men fortsatt uten svar. De andre i styret er på CC i mailen, men ingen svar fra de heller. I tillegg er det en annen situasjon jeg gjerne vil få klarert opp i med en nøytral part ettersom den det gjelder sitter i styret. Begge saker beskrevet under. Kloakklukt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kloakklukt i inngangen i leiligheten min. Lokalisert tydeligst mot veggen til venstre når man går inn inngangsdør. Dette har pågått lenge nå, vi har gjort noen tiltak for å lete etter årsaken uten hell. Prosessen har en periode gått litt tregt, og jeg regner med at det er fordi tidligere styreleder var midt i en flytteprosess. Etter at vi fikk nytt styre har jeg forsøkt å gå videre, men de har vedtatt følgende: <p><i><<Styret anser seg ferdig med saken. Beboerne kan selv iverksette tiltak, på eget initiativ og «for egen regning og risiko». Borettslaget holdes utenfor.>></i></p> <p>Ettersom dette problemet er såpass plagsomt iverksatte jeg tiltak på eget initiativ. I starten av desember hadde jeg besøk av en røreksper som kontrollerte kloakk og soilrør ut av min leilighet. Han kunne ikke finne noe galt der, men kunne bekrefte lukten, men årsaken er enda usikker. Han mente det for eksempel kan være</p>



	<p>vannskade i bygningsmassen, død rotte i vegg/gulv eller soilrør som går i yttergangen langs veggen der jeg opplever mye lukt. Han anbefalte å sjekke dette som neste steg. Kontaktet styret etter denne undersøkelsen og beskrev forslaget om videre tiltak, det er dette jeg ikke har fått noen svar på.</p> <p>Har nå gått igjennom en gammel mail-dialog med tidligere styreleder (navngitt) og nabo i 3. etasje (etasjen under min leilighet). Han opplyser om at borettslaget hadde en Rørinspeksjon i 2020, utdrag fra mailtråd under. Regner med at styremedlem (navngitt) som har sittet i styret hele tiden har god innsikt i dette. Ellers opplyser og råder tidligere styreleder videre i nyere mail-dialog om å gå inn i inspeksjonsluke i soilrøret i gang-boden hans (nå nye naboer) ettersom den også grenser til min gang.</p> <p>Onsdag 29. apr 2020 kl. 16:52 skrev tidligere styreleder (navn og e-post):</p> <p>Konklusjonen fra rørinspeksjonen er at</p> <ul style="list-style-type: none">-vi bør skifte ventilen på soilrøret som stikker opp i Bjørns bod-vi klarte ikke å finne noen feil i dette soilrøret, men det er det eneste som ikke ble byttet, virker det som. Deler av det er svært gammelt. Vi blir anbefalt å legge en «strømpe» i dette røret for å unngå lekkasje og annet ubehagelig.-når det gjelder lukt, så oppdaget vi noe drypp fra bad i kommunal leilighet 4. etasje som går gjennom mitt tak inn til det aktuelle soilrøret. Dette krever inspeksjon på badet til den kommunale leiligheten. <p>Så for å oppsummere:</p> <p>Vi bør kontakte rørleggerfirma som kan:</p> <p>Legge inn strømpe i gammelt soilrør, undersøke bad i kommunal leilighet og (fjerne litt av det unødvendige røret i sykkelbod-kjeller. Jeg opplever den som en tikkende bombe)</p> <p>Jeg har nå kontaktet styret igjen og opplyst om at jeg inkluderer Obos. Jeg mener bygården må stå ansvarlig for luktproblemet og ikke jeg personlig ettersom det ikke gjelder rør i min leilighet.</p> <p>Bod som vaskerom:</p> <ul style="list-style-type: none">• Jeg har også observert at naboer i oppgang B, 2. etg. har hatt vaskerom i gangboden i noen år. Har ikke vært klar over før nå at dette regnes som fellesarealer. De er vel da også koblet på felles strøm? Isåfall betyr det at beboerne i borettslaget betaler for bruk av vaskemaskin og tørketrommel for enkelte naboer, og at vi har gjort det i flere år. <p>Ber om at dette blir undersøkt og at Obos trer inn i prosessen for bistand.</p> <p>Med vennlig hilsen, Beboer i leil. 401</p>
08.01.2023	<p>Mail fra beboer i 401 til styret</p> <p>Fra: Beboer i leil. 401</p> <p>Sendt: søndag 8. januar 2023 11:37</p> <p>Til: Styret i Fredensborgveien 37</p> <p>Emne: Re: Spørsmål vedr. lukt i gangen</p> <p>Hei styreleder og dere andre i styret,</p> <p>Jeg vil si ifra at jeg tar kontakt med Obos ettersom jeg ikke får noen svar fra dere.</p>



	<p>Det er også en annen sak som jeg gjerne vil forstå bedre ang fellesarealene. Tenker det er nyttig å ta med en nøytral part ettersom en i styret er inkludert i denne saken.</p> <p>Begge saker beskrevet under.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kloakkklukt i innergangen i leiligheten min. Dette har pågått lenge nå og det er viktig at vi finner kilden til problemet og at det blir tatt seriøst. Jeg har som nevnt i tidligere mail hatt besøk av en røreksperter som har kontrollert kloakk og soilrør ut av min leilighet. Han kunne bekrefte lukten, men årsak er usikkert. Han mente det kan for eksempel være vannskade i bygningsmassen, død rotte i vegg/gulv eller soilrør som går i yttergangen langs veggen der jeg opplever mye lukt. Han anbefalte å sjekke dette som neste steg. <p>Har gått igjennom en gammel mail-dialog med tidligere styreleder og tidligere nabo i 3. etasje (etasjen under min leilighet) og funnet veldig nyttig informasjon. Han opplyser om at borettslaget hadde en rørinspeksjon i 2020, utdrag fra mailtråd under. Dette har jo du god innsikt i styremedlem (navngitt) som har sittet i styret hele tiden. Håper du kan sette de andre godt inn i dette. Ellers opplyser og råder tidligere styreleder videre i nyere mail-dialog om å gå inn i inspeksjonsluke i soilrøret i gang-boden hans (nå nye naboer) ettersom den også grenser til min gang.</p> <p>Onsdag 29. apr 2020 kl. 16:52 skrev tidligere styreleder (navn og e-post):</p> <p>Konklusjonen fra rørinspeksjonen er at</p> <ul style="list-style-type: none">-vi bør skifte ventilen på soilrøret som stikker opp i Bjørns bod-vi klarte ikke å finne noen feil i dette soilrøret, men det er det eneste som ikke ble byttet, virker det som. Deler av det er svært gammelt. Vi blir anbefalt å legge en «strømpe» i dette røret for å unngå lekkasje og annet ubehagelig.-når det gjelder lukt, så oppdaget vi noe drypp fra bad i kommunal leilighet 4. etasje som går gjennom mitt tak inn til det aktuelle soilrøret. Dette krever inspeksjon på badet til den kommunale leiligheten. <p>Så for å oppsummere:</p> <p>Vi bør kontakte rørleggerfirma som kan:</p> <ul style="list-style-type: none">Legge inn strømpe i gammelt soilrør, undersøke bad i kommunal leilighet og (fjerne litt av det unødvendige røret i sykkelbod-kjeller. Jeg opplever den som en tikkende bombe) <ul style="list-style-type: none">• Jeg har også observert at naboer i oppgang B, 2. etg. har hatt vaskerom i gangboden i noen år. Har ikke vært klar over før nå at dette regnes som fellesarealer. De er vel da også koblet på felles strøm? Isåfall betyr det at beboerne i borettslaget betaler for bruk av vaskemaskin og tørketrommel for enkelte naboer, og at vi har gjort det i flere år. <p>Vil opplyse om at jeg nå ber Obos om at dette blir undersøkt og at de trer inn i prosessen for bistand.</p> <p>Med vennlig hilsen, beboer i leil. 401</p>
20.12.2022	<p>Mail fra beboer i leil. 401</p> <p>On 20 Dec 2022, at 17:48, beboer i leil. 401 wrote:</p> <p>Hei igjen, Sender en liten påminnelse om denne mailen.</p> <p>Med vennlig hilsen, beboer i leil. 401</p>
13.12.2022	<p>Mail fra beboer i leil. 401</p> <p>On 13 Dec 2022, at 09:02, beboer i leil. 401 wrote:</p> <p>Hei styreleder og dere på CC! Takk for svar og vedtekter.</p>



	<p>Jeg har hatt besøk av en rørinspektør som undersøkte rør i leiligheten uten å finne noen feil der. Han mente det kunne være soilrøret i gangen som avgir lukten. Er det blitt gjort undersøkelser på dette? Om så – finnes det rapport og film? Med vennlig hilsen, beboer i leil. 401</p>
07.12.2022	<p>Mail fra styreleder: On 7 Dec 2022, at 20:36, styreleder wrote: Hei beboer i leil. 401 Beklager sent svar fra min side. Det er vanskelig å svare på det du spør om da dette er en hypotetisk hendelse i fremtiden. Hvorvidt en eventuell skade på for eksempel rør som du nevner ligger under beboer i leil. 401 eller styret sitt ansvarsområdet kommer ann på flere faktorer som hvor skaden befinner seg, årsak til skaden m.m. Jeg henviser derfor til borettslagets vedtekter (vedlagt i mailen) der du kan lese om andelseiers vedlikeholdsplikt, borettslagets vedlikeholdsplikt og utbedringsansvar.</p> <p>Viser også til vedtak i forbindelse med "sak 1 - kloakklukt": <<Styret anser seg ferdig med saken. Beboerne kan selv iverksette tiltak, på eget initiativ og «for egen regning og risiko». Borettslaget holdes utenfor.>></p> <p>Jeg ønsker også å legge til en påminnelse om punkt 5-1 (7) i vedtektene som er viktig og huske på dersom dere bestemmer dere for å iverksette tiltak selv: (7) <i>Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.</i></p> <p>I et tilfelle der det oppdages skade som borettslaget er ansvarlig for å utbedre vil selvfølgelig styret sørge for at dette blir gjort. Da er det viktig at styret involveres tidlig slik at dette kan dokumenteres ordentlig og videre tiltak kan avtales med entreprenør. I et slikt tilfelle er det også mulig at styret ønsker å innhente vurdering fra en tredjepart.</p> <p>Mvh styreleder</p>
28.11.2023	<p>Mail fra beboer i leil. 401 On Mon, Nov 28, 2022 at 1:46 PM beboer i leil. 401 wrote: Hei dere! Jeg har et par spørsmål vedr. lukt i gangen. Dersom vi selv iverksetter tiltak og finner skade på rør, vil kostnaden for dette da bli dekket av sameiet? Og vil sameiet dekke kostnader for å reparere eventuelle skader av bygningsmassen? Med vennlig hilsen, beboer i leil. 401</p>
04.10.2022	<p>Protokoll fra styremøte 4. oktober 2022 "Kloakklukt" Bakgrunn: Beboerne i 401 (oppgang B) har flere ganger henvendt seg til styret om "kloakklukt" i leiligheten. Både tidligere og nåværende styre har vært involvert. Det har vært snakk om en til tider intens lukt. Dette medførte mai 2021 at daværende styreleder fikk "Proff Rørlegger" til å foreta undersøkelser. Det ble det ikke funnet som kunne forklare dette. Borettslaget tok regningen. Etter dette har man gjentagende ganger fått henvendelser om vedvarende luktproblemer. På anmodning har styret vært</p>



	<p>på befaringer uten at lukt kunne merkes, senest 26.09.22. Styremedlemmet kjente ingen lukt.</p> <p>Forslag til vedtak Av det ovenstående følger at styret anser seg ferdig med saken. Vi har intet imot at beboerne selv iverksetter tiltak. De kan på eget initiativ, «for egen regning og risiko», engasjere entreprenør/håndverker. I så fall holdes borettslaget, ved styret, utenfor.</p> <p>Notater fra møtet Styret viser forståelse for beboernes opplevelse av luktproblemer. Likevel synes vi det er pussig at ingen av oss merker denne lukten. Dette til tross for at man har blitt anmodet å komme på tidspunkt da lukten skal være svært intens. Etter vår mening har vi bidratt så godt vi kunne for å komme til en forklaring og løsning på problemet. Vi har også brukt av gårdens midler til dette.</p> <p>Vedtak Styret anser seg ferdig med saken. Beboerne kan selv iverksette tiltak, på eget initiativ og «for egen regning og risiko». Borettslaget holdes utenfor.</p>
20.12.2022	<p>Befaring i leilighet 401 Beboer i leil. 401 banket igjen på døren til styremedlem og ba om nytt hastebesøk på grunn av påstått kloakklukt i gangen. Ved befaringen tok styremedlemmet seg god tid. Leietakeren ba styremedlemmet ta et par skritt fra vegg for å kalibrere nesen. Dette ble gjort. Ved ny snusing i det aktuelle hjørnet i gangen kjente styremedlemmet kun lukten fra den nylagte hardvoksen på ganggulvet.</p>
26.09.2022	<p>Befaring i leilighet 401 Beboer i leil. 401 banket på døren til styremedlem og ba om hastebesøk på grunn av lukt hun nettopp hadde merket. Ved befaring i gangen i leiligheten påstod leietaker at det der og da luktet både kloakk og mugg. Styremedlemmet kjente ingen unormal lukt. Det gjorde heller ikke leietakernes samboer, som var til stede.</p>
20.09.2022	<p>Befaring i leilighet 401 Styret ble kontaktet av leietakerens samboer på morgenen og bedt om befaring i løpet av dagen fordi det nå «oste» lukt i leiligheten. Styret gjennomførte befaringen på ettermiddagen. Leietaker og samboer var til stede. Ingen spesiell lukt kunne merkes. Styret gav da beskjed om at de kunne tilkalles på kort varsel for nye luktbefaringer.</p>
Flere ganger	<p>Henvendelser fra beboer i leil. 401 om vedvarende luktproblemer.</p>
16.08.2022	<p>Purring fra beboer i leil. 401 Fra: Beboer i leil. 401 Sendt: tirsdag 16. august 2022 08:49 Til: Styreleder Kopi: Styremedlem Emne: Re: Kloakklukt Hei igjen, Har dere sett på dette eller sett mailen min? Ønsker at dette blir tatt seriøst. Kloakklukten er veldig intens og ubehagelig. Ønsker å bestille en befaring så fort som mulig, men forstår at det må bli godkjent og bestilt via styret. Hvordan tenker dere vi burde gå fram videre i denne saken? Mvh, beboer i leil. 401</p>



09.08.2022	Purring fra beboer i leil. 401 9. aug. 2022 kl. 08:34 skrev beboer i leil. 401 Hei styreleder! Håper du har hatt en fin ferie. Tenkte jeg skulle følge opp denne saken. Hvordan skal vi ta neste steg? Mvh, beboer i leil. 401
04.07.2022	Svar til beboer i leil. 401 On 4 Jul 2022, at 21:38, styreleder wrote: Hei beboer i leil. 401 Vil bekrefte at jeg har mottatt mailen din og informere om at jeg også er på ferie nå, men er tilbake 18 Juli. Mailen din kom inn samme dag jeg aktivt ble styreleder så jeg har ikke rukket å satt meg inn i alle saker og tidligere historikk enda, jeg vil gjøre det når jeg er tilbake fra ferie og så blir det sikkert et styremøte slik at vi kan få en god oversikt slik at vi kan håndtere dette riktig fremover i forhold til alt som tidligere er gjort. Håper det er i orden. Ønsker deg en riktig god ferie/reise i mellomtiden :) Mvh / best regards Styreleder
01.07.2022	Fra: Beboer i leil. 401 Dato: 1. juli 2022 kl. 17:20:25 CEST Til: Styreleder, styremedlem Emne: Kloakkluft Hei dere! Som dere sikkert har blitt informert om av tidligere styreleder, så blir vi plaget mye av kloakkluft i innergang og til tider også i yttergang, oppgang 2, 4. etg. I perioder er det så intenst at vi ikke ønsker å invitere venner hit, og stort sett må holde døren fra gang inn til stue, kjøkken og soverom stengt. Vi har gjort et par undersøkelser, men har dessverre ikke kommet fram til noen svar enda. Badet våres er også totalrenovert, så feilen ligger mest sannsynlig ikke der, men kan jo ha noe med rør som badet er koblet til allikevel. Som tidligere styreleder skriver til meg i en oppsummering av denne prosessen før flytting – "Siden vi ikke har funnet noe, burde nok mye gjøres på nytt." Dette har blitt gjort: <ul style="list-style-type: none">• Vegg mellom min leilighet og leilighet i oppgang 1 har blitt delvis revet og undersøkt.• Nabo-bad har blitt besøkt uten å finne noe unormalt.• Inspeksjon av soilrør har blitt gjort tidligere, uten at det ble funnet noen feil (så vidt jeg vet?) Kanskje burde dette undersøkes på nytt. Dette bør gjøres: <ul style="list-style-type: none">• Sjekke inspeksjonsluke i tidligere styreleder sin gang. Der er det mange rør med "ukjent opprinnelse" som burde undersøkes.• Undersøke tidligere styreleder sin bod (etg. Under oss, soilrør går her), mtp. At lukten ofte er i både yttergang og innergang kan dette være ett sted å starte.



	<ul style="list-style-type: none">• Undersøke vår bod, den er jo tilknyttet til samme soilrør. Opplever derimot ikke noe lukt der inne.• Gulv i gangen vår bude sjekkes, er det vannskader her? Er det noe som lekker noe sted?• Inspeksjon av soilrør. Kanskje burde dette undersøkes på nytt.• Rør fra toaletter til soilrør, er disse tette? <p>Har funnet et par firmaer som driver med dette: https://www.aktivror.no (fikk ett tips om disse) https://www.rorinspeksjon.com/feilsoking</p> <p>Hva tenker dere? Hadde vært veldig fint å sette i gang noen undersøkelser. I verste fall kan jo dette skade bygningsmasse og ikke minst vår helse som bor her.. Til info så reiser jeg bort uke 27, men er tilbake uke 28 for evt befarings etc.</p> <p>Ser frem til svar.</p> <p>Med vennlig hilsen, Beboer i leil. 401</p>				
28.02.2022	<p>Protokoll fra styremøte 28. februar 2022</p> <p>Møtedeltagere Styreleder, styremedlemmer, tidligere styreleder, varamedlem</p> <p>Sak 13 Søk etter vondt lukt i leilighet 401 beboere i 401 har vært plaget av vond lukt i gangen i årevis. Dette har blitt ekstra ille med hjemmekontor og rekordkulde denne vinteren. før jul hadde vi rørlegger på besøk, men de kunne ikke finne kilden. De konkluderte med at lukten kom fra et uidentifisert rør i veggen mellom gangen i 401 og badet i 402. For å kunne finne opphavet til lukten må de ta ned veggen i gangen i 401. Vi mottok et tilbud på dette fra proff rør i dag</p> <p>Historikk</p> <table><thead><tr><th>Dato</th><th>Vedtak</th></tr></thead><tbody><tr><td>5.05.2021</td><td>Styreleder følger opp</td></tr></tbody></table> <p>Oppdatering av saken Vedtak saken avsluttes da det ikke var mulig å finne noen årsak til lukten</p>	Dato	Vedtak	5.05.2021	Styreleder følger opp
Dato	Vedtak				
5.05.2021	Styreleder følger opp				
Mai 2021	<p>"Proff Rørlegger" foretok undersøkelser. Beskrivelse av arbeid på faktura: «Beboer i leil. 401 Åpning av vegg hvor kunde har opplevd luktproblemer. Det foreligger ingen avløpsrør bak veggen. Lokalisering av soilrør via bod, trenger tilgang til leilighet motsatt side. Lukking av vegg og remont garderobe.»</p> <p>Det ble det ikke funnet noe som kunne forklare mulig lukt i leiligheten. Borettslaget tok regningen.</p>				
05.05.2021	<p>Protokoll fra styremøte 5. mai 2021 (tidligere styreleder)</p> <p>Sak 6 søk etter vondt lukt i leilighet 401 beboere i 401 har vært plaget av vond lukt i gangen i årevis. Dette har blitt ekstra ille med hjemmekontor og rekordkulde denne vinteren. før jul hadde vi rørlegger på besøk, men de kunne ikke finne kilden. De konkluderte med at</p>				



	<p>lukten kom fra et uidentifisert rør i veggen mellom gangen i 401 og badet i 402. For å kunne finne opphavet til lukten må de ta ned veggen i gangen i 401. Vi mottok et tilbud på dette fra proff rør i dag</p> <p>Vedtak Styreleder følger opp</p>
01.12.2016	<p>REFERAT FRA STYREMØTE 01.12.16 - FREDENSBORGVEIEN 37 B/L Sak 15/16 Tilbud rensing av soilrør og bunnrør Vi har fått tilbud om rens av avløpsrør og bunnrør ut til det kommunale røret. Med relativt nye soilrør (2005) vurderer styret at dette ikke kan være nødvendig riktig ennå.</p>



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 15.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.23

Selskapsnummer: 5114 **Selskapsnavn:** Fredensborgveien 37 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stein Bror Strandquist og Kyrre Sletteberg</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 11 799 overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Sak til generalforsamling fra beboer i leilighet 0401

Hvilket forslag stemmer du for?

- Forslag fra beboer: Borrettslaget v/ styret skal gjennomføre en inspeksjon av soilrør i borettslaget: Det skal foretas tilstandsbefaring av soilrør plassert mellom oppgang A og oppgang B.
- Forslag fra styret: Generalforsamlingen støtter styrets håndtering av saken og styrets vedtak 04.10.22 om at saken er avsluttet. Generalforsamlingen overlater til styret å vurdere hvilke undersøkelser og reparasjoner som til enhver tid skal gjennomføres, ut fra en samlet vurdering av nytteverdi og kostnad.

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 12 000.

- For
- Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Joachim Delsett

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Kyrre Sletteberg
- Stein Bror Stranquist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Live Becker Knudsen
- Victoria Sannum Vangen

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.