



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 337 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 177 696	2 108 572
Sum inntekter		2 177 696	2 108 572
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 385 200	1 979 901
Sum kostnader		1 499 300	2 094 001
Driftsresultat		678 396	14 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 490	15 934
Sum finansinntekter		15 490	15 934
Annen finanskostnad		153 521	182 388
Sum finanskostnader		153 521	182 388
Netto finans		-138 031	-166 454
Ordinært resultat før skattekostnad		540 366	-151 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		540 366	-151 883
Årsresultat		540 366	-151 883
Totalresultat		540 366	-151 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 366	-151 883
Sum overføringer og disponeringer		540 366	-151 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 293 394	2 293 394
Sum varige driftsmidler		2 293 394	2 293 394
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		54 879	54 760
Sum finansielle anleggsmidler		54 879	54 760
Sum anleggsmidler		2 348 273	2 348 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		300	
Andre fordringer		61 308	
Sum fordringer		61 608	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 975	339 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 975	339 583
Sum omløpsmidler		351 583	339 583
SUM EIENDELER		2 699 856	2 687 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 935 668	4 476 034
Sum opptjent egenkapital		-3 935 668	-4 476 034
Sum egenkapital		-3 930 868	-4 471 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 332 957	6 892 057
Øvrig langsiktig gjeld		211 200	211 200
Sum annen langsiktig gjeld		6 544 157	7 103 257
Sum langsiktig gjeld		6 544 157	7 103 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 375	30 079
Leverandørgjeld		26 192	25 635
Sum kortsiktig gjeld		86 567	55 714
Sum gjeld		6 630 724	7 158 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 699 856	2 687 737



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224476

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 337 282
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 337 282
FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 177 696	2 108 572
Sum inntekter		2 177 696	2 108 572
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 385 200	1 979 901
Sum kostnader		1 499 300	2 094 001
Driftsresultat		678 396	14 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 490	15 934
Sum finansinntekter		15 490	15 934
Annen finanskostnad		153 521	182 388
Sum finanskostnader		153 521	182 388
Netto finans		-138 031	-166 454
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		540 366	-151 883
Årsresultat		540 366	-151 883
Totalresultat		540 366	-151 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 366	-151 883
Sum overføringer og disponeringer		540 366	-151 883



Organisasjonsnr: 948 337 282
FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

2 293 394 2 293 394

Sum varige driftsmidler

2 293 394 2 293 394

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

54 879 54 760

Sum finansielle

anleggsmidler

54 879 54 760

Sum anleggsmidler

2 348 273 2 348 154

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

300

Andre fordringer

61 308

Sum fordringer

61 608 0

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

289 975 339 583

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

289 975 339 583

Sum omløpsmidler

351 583 339 583

SUM EIENDELER

2 699 856 2 687 737

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 800

4 800

Sum innskutt egenkapital

4 800

4 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 935 668	4 476 034
Sum opptjent egenkapital	-3 935 668	-4 476 034
Sum egenkapital	-3 930 868	-4 471 234
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 332 957	6 892 057
Øvrig langsiktig gjeld	211 200	211 200
Sum annen langsiktig gjeld	6 544 157	7 103 257
Sum langsiktig gjeld	6 544 157	7 103 257
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	60 375	30 079
Leverandørgjeld	26 192	25 635
Sum kortsiktig gjeld	86 567	55 714
Sum gjeld	6 630 724	7 158 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 699 856	2 687 737



Organisasjonsnr: 948 337 282
FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0128 Frydenbergbakken Borettslag





Til andelseierne i Frydenbergbakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Frydenbergbakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Frydenbergbakken Borettslag
avholdes tirsdag 19. april 2022 kl. 18:00 i vaskerommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Huskestativ/sandkasse
- C) Postkasser
- D) Pris Telia
- E) Vasketider
- F) Bestille ved

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.02.2022

Styret i Frydenbergbakken Borettslag

Trond Fjellseth Jannicke Berg Roy Martin Kristiansen Kristine Magnesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Fjellseth	Grenseveien 17 B
Styremedlem	Jannicke Berg	Grenseveien 13 B
Styremedlem	Roy Martin Kristiansen	Grenseveien 17 B
Styremedlem	Kristine Magnesen	Grenseveien 13 A
Varamedlem	Elif Runa Nordal	Grenseveien 17 B
Varamedlem	Hanne Nordby	Grenseveien 15 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Trond Fjellseth	Grenseveien 17 B
Varadelegert	
Roy Martin Kristiansen	Grenseveien 17 B

Valgkomiteen

Tommy Fagerheim	Grenseveien 17 B
Elif Runa Nordal	Grenseveien 17 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Frydenbergbakken Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Frydenbergbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948337282, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Grensevn 13-17

Gårds- og bruksnummer:
128 46

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1990 er på 4.171 m².

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.

Frydenbergbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Nett og TV: Vinteren 21 innhentet vi nytt tilbud fra Telia. I dag betaler laget 425 for hver leilighet pr mnd. I pris ble vi ikke tilbudt noen markert forskjell i penger. Men vi ble tilbudt bedre linje, høyere hastighet og rabatt på Telia Box. Tilbudet ville treffe under halvparten av beboerne. Telia mener de eier linjene fra knutepunktet og til våre bygninger som er på andre siden av Grenseveien. I tilbudet var det 4 års bindingstid.

Vi innhentet omtrentlig samme tilbud hos Telenor. I tillegg estimerte de 500.000-700.000 for fiber, kontraktfestet betaling over 5 år.

Styret landet på å legge saken på is. I lys av den lange bindingstiden og usikkerhet med hva som kan åpne seg med 5G anså vi dette som et prosjekt som ikke hastet. I tillegg er det problematikk knyttet til fiber og siden ingen av beboerne har henvendt seg om behov for sterkere nettlinje ligger saken inntil det kommer opp nye momenter.

Vakthold P-plass: Det er forhandlet en betydelig billigere løsning for vaktholdet. Det er ikke regelmessig vakthold, men vi kontakter selskapet når det er behov for bøtelegging/bortkjøring.

Vedlikehold uteområdet sommer 22: Vi har engasjert en lokal vaktmester for hele perioden. Budsjettet er det samme som for foregående år. Vi vil få en utgift på ca 10.000 til gressklipper.

Klager: Det hører til sjeldenhetene at vi har klagesaker. Styret har hatt bistand fra OBOS i en klagesak angående roregler.

Spyling, maling grunnmur: Det er forhandlet kontrakt på 150.000 for å utføre dette arbeidet. I tillegg vil det knyttes kostnader til eventuelt å male vinduskarmen og reparere kjellervinduer der det skulle være behov. Kostnaden dekkes inn som løpende driftsutgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.177.696.
Andre inntekter består i hovedsak av parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.499.300.

Resultat

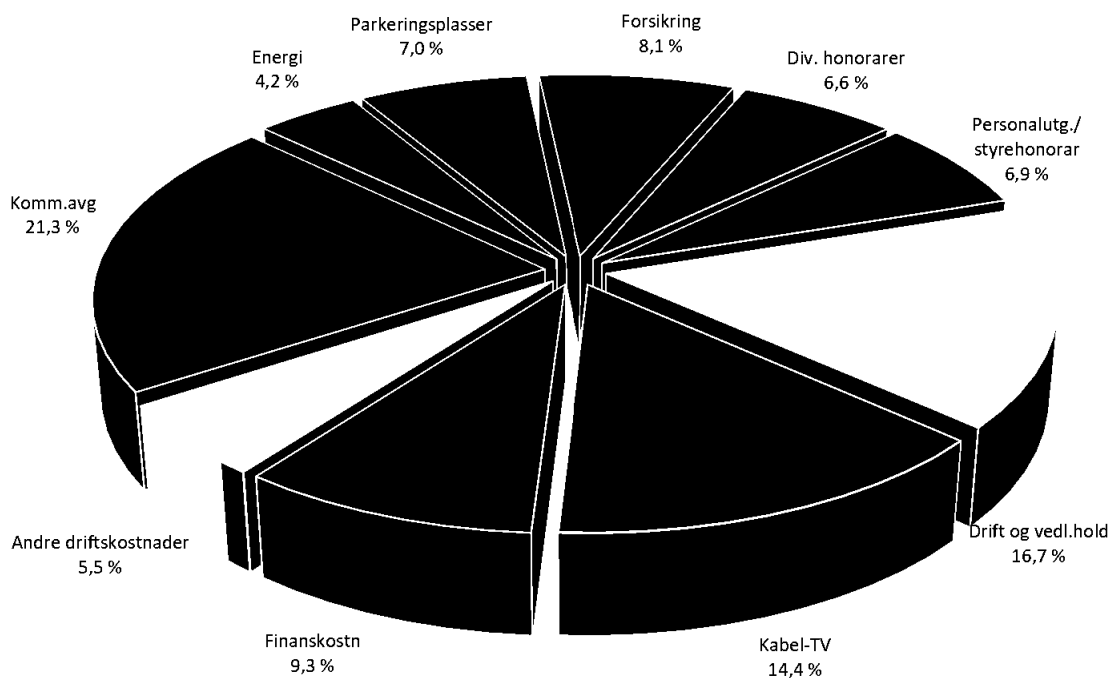
Årets resultat på kr 540.366 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 265.016 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kostnadsdiagram





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 269.000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 146.500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenbergbakken Borettslag.

Lån

Frydenbergbakken Borettslag har to lån i OBOS banken og et i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, rente og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsfører honoraret økes med ca. 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Det ble en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenbergbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frydenbergbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statuariserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning – Frydenbergbakken Borettslag

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 337 282, KUNDENR. 128

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	283 869	240 785	283 869	265 016
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	540 366	-151 883	538 930	644 965
Tillegg for nye langsiktige lån 17	4 465 057	750 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 17	-5 024 157	-554 771	-563 000	-575 000
Innsk. øremerk. bankkto	-119	-262	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-18 853	43 084	-24 070	69 965
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	265 016	283 869	259 799	334 981

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	351 583	339 583
Kortsiktig gjeld	-86 567	-55 714
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	265 016	283 869



FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 177 292	2 108 572	2 177 000	2 259 000
Andre inntekter	3	404	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 177 696	2 108 572	2 177 000	2 259 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 040	-5 045	-4 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-88 470	-86 310	-88 500	-90 650
Konsulenthonorar	7	-12 561	-7 418	-5 000	-8 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-273 607	-924 811	-292 000	-269 000
Forsikringer		-132 491	-122 810	-132 500	-137 800
Kommunale avgifter	9	-349 279	-342 221	-334 350	-351 385
Parkeringsplasser	10	-114 340	-112 516	-112 520	-119 000
Energi/fyring	11	-69 760	-42 912	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 874	-232 911	-235 000	-240 000
Andre driftskostnader	12	-91 177	-93 348	-82 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 499 300	-2 094 001	-1 460 070	-1 476 035
DRIFTSRESULTAT		678 396	14 571	716 930	782 965
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	15 490	15 934	0	0
Finanskostnader	14	-153 521	-182 388	-178 000	-138 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-138 031	-166 454	-178 000	-138 000
ÅRSRESULTAT		540 366	-151 883	538 930	644 965
Overføringer:					
Udekket tap		0	-151 883		
Reduksjon udekket tap		540 366	0		

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	2 136 714	2 136 714
Tomt		156 680	156 680
Øremerkede bankinnskudd	20	54 879	54 760
SUM ANLEGGSMIDLER		2 348 273	2 348 154
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		300	0
Forskuddsbetalte kostnader		61 308	0
Driftskonti OBOS-banken		86 637	286 311
Sparekonto OBOS-banken		203 338	53 272
SUM OMLØPSMIDLER		351 583	339 583
SUM EIENDELER		2 699 856	2 687 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-3 935 668	-4 476 034
SUM EGENKAPITAL		-3 930 868	-4 471 234
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 332 957	6 892 057
Borettsinnskudd	18	211 200	211 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 544 157	7 103 257
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 192	25 635
Påløpte renter		19 608	6 277
Påløpte avdrag		40 767	23 802
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 567	55 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 699 856	2 687 737
Pantstillelse	19	10 251 200	11 001 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2022

Styret i Frydenbergbakken Borettslag

Trond Fjellseth

Kristine Magnesen

Jannicke Berg

Roy Martin Kristiansen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 726 188
Kabel-tv	232 704
Parkering	129 120
Trappevask	57 600
Vaskeri	31 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 177 292

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	404
SUM ANDRE INNETEKTER	404

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 040.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-12 561
SUM KONSULENTHONORAR	-12 561

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 409
Drift/vedlikehold elektro	-7 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 569
Kostnader dugnader	-429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 607

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 629
Feieavgift	-10 260
Renovasjonsavgift	-160 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-349 279

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER**

Leie tomt	-114 340
SUM PARKERINGSPLASSER	-114 340

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 680
Andre fyringskostnader	-28 081
SUM ENERGI / FYRING	-69 760

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 243
Lyspærer og sikringer	-2 720
Vakthold	-10 221
Renhold ved firmaer	-58 151
Trykksaker	-929
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-468
Porto	-703
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 177

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	185
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 305
SUM FINANSINNTEKTER	15 490

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-63 866
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 938
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 075
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 642
SUM FINANSKOSTNADER	-153 521

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	1 910 100
Oppskrevet 1972	226 614
SUM BYGNINGER	2 136 714

Tomten ble kjøpt i 1990. Gnr.128/bnr.46

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

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,06 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-5 340 000	
Nedbetalt tidligere	3 141 227	
Nedbetalt i år	314 351	
		-1 884 422

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-4 695 000	
Nedbetalt tidligere	731 316	
Nedbetalt i år	3 963 684	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-750 000	
Nedbetalt tidligere	20 400	
Nedbetalt i år	729 600	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-4 465 057	
Nedbetalt i år	16 522	
		-4 448 535

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 332 957****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-211 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-211 200
----------------------------	-----------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	211 200
Pantelån	6 332 957
Påløpte avdrag	40 767
TOTALT	6 584 924

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 136 714
Tomt	156 680
TOTALT	2 293 394

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKudd**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Huskestativ/sandkasse

Har et ønske om å få et tilbud for de aller yngste beboerne i borettslaget vårt. Da å få på plass enten et huskestativ eller en sandkasse eller noe lignende. Er ikke alltid man har tid til å ta en tur opp på keyserløkka, eller at man ikke kan dra i barnehagen da den fortsatt er åpen. Det vil bidra til at alle beboere kan lettere ta i bruk de flotte uteområdene våre, og at barnefamilier vil bli boende lenger.

Mvh

Rolf Særsten, 15a

Styrets innstilling:

For å kunne behandle dette på GF må det være pris og beskrivelse av tiltaket. Også om det er knyttet HMS-tiltak i forhold til risiko angående lekeapparater. Medlemmene må kunne ta stilling til økonomien i vedtaket opp mot nytteverdien. Forslagsstilleren er bedt om å konkretisere forslaget uten at det har kommet inn noe angående dette.

Styret foreslår å ikke vedta forslaget.

C) Postkasser

Ønsker å fremme et forslag om innkjøp av nye postkasser som er mer tilpasset et moderne samfunn. Postkassene vi har per dags dato er små og har ikke plass til pakker eller blader / magasiner. Jeg tror det kan være ønskelig for de fleste å få plass til mer i postkassene. Jeg har også lagt merke til naboer som abonnerer på et magasin, hvor magasinet ikke får plass i postkassen og bladet må bare legges på gulvet ved postkassene.

Helene Sauro Hellsten

Styrets innstilling: Årsaken til at magasiner ligger utenfor inngangsdørene er som regel at dette er levert av avisbud. Det er 48 postkasser i laget. I tillegg til kostnad for selve kassene vil det påløpe frakt og montering. Samt fjerning av gamle kasser. Vi må muligens regne med utgifter angående nye låser. Kassene er montert på vegg hvor ledning til brannvarslingsystemet også er montert. Man å da regne med kostnader til eventuell oppussing av vegg og/eller flytting av ledninger. I dag fungerer kassene tilfredstillende og oppfyller kravene fra posten for levering. Forslagsstilleren er bedt om å konkretisere forslaget uten at det har kommet inn noe angående dette. Nye postkasser vi være en relativ kostbar investering der nytteverdien er liten.

Styret foreslår å ikke vedta forslaget.

D) Pris Telia

Jeg ønsker at det gjennomføres en ny prisforespørsel på tv-pakke fra Telia. Jeg har snakket litt med venner som bor i andre borettslag som har Telia som leverandør, men som betaler en lavere pris.

Helene Sauro Hellsten

Styrets innstilling: Det vises til styrets arbeid angående Telia og forhandling om ny pris. Styret vurderer løpende våre utgifter og kontrakter for å holde kostnadene lave.

Styret foreslår å ikke vedta forslaget.

E) Vasketider

Forslag om nytt system for vaskeriet. Jeg erfarer at noen kun bruker tørketrommel/varmeskap eller kun bruker vaskemaskinene. Det hadde vært bedre utnyttelse av kapasiteten om listene som man skriver seg på inneholder felt for navn / dato og klokkeslett, men også 3 kolonner som er "Vaskemaskin", "Tørketrommel" og "Tørkeskap" og at man setter kryss ved de tjenestene som man planlegger å bruke. Dette er noe jeg har snakket med andre beboere og som de stiller seg positive til.

Helene Sauro Hellsten

Styrets innstilling: Det er kun halvparten av vasketiden som blir brukt, så kapasiteten i vaskeriet kan økes med 50 prosent. Langt under halvparten av beboerne bruker vaskeriet. (Styret gjorde en undersøkelse to-tre år tilbake som viste av ca 1/3 av beboerne var faste brukere). Det er god kapasitet og ofte ledige timer etter at en vasketid er booket. Dersom man er ferdig med en vasketid og neste tid er ledig kan denne også benyttes.

Saker som skal behandles på GF må ha med felleskapet å gjøre, fellesareal og økonomi. Samt nytteverdi for de fleste. Styret anser dette som en sak som ikke er egnet for behandling på GF.

Styret foreslår å ikke vedta forslaget.

F) Bestille ved

For neste vinter: organisere fellesbestilling av fyringsved før sesongen starter. Jeg kan se for meg at vi kan få prisreduksjon ved bestilling av større mengder, samt at man sparer fraktkostnader.

Helene Sauro Hellsten

Styrets innstilling: Fyring og anskaffelse av brensel er en privat sak på lik linje med annen oppvarming. Og det er langt fra alle som bruker ved. Styret kan ikke pålegges å utføre dette arbeidet. Heller ikke denne saken er egnet til å skulle behandles på GF. Slike ordninger kan kanskje løses gjennom beboergruppa på FB. Der kan de beboerne som ønsker å samarbeide om ting og tang opprette kontakt. Styret stiller også Vibbo til disposisjon for å opprette kontakt mellom beboere.

Styret foreslår å ikke vedta forslaget.



Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Leder: Trond Fjellseth (gjenvalg)

Styremedlem: Åse Østbø (ny)

Styremedlem: Jannicke Berg

Styremedlem: Kristine Magnesen

Vara: Hanne Nordby (gjenvalg)

Vara: Anne Bugge (ny)

Valgkomite: Elif Runa Nordal (gjenvalg)

Valgkomite: Tommy Fagerheim (gjenvalg)

Repr OBOS GF: Trond Fjellseth (gjenvalg)

Vara reps OBOS GF Kristine Magnesen (ny)



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse frydenbergbakken@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget leier parkeringsplasser av Oslo kommune som fordeles etter ventelister. Dersom du ønsker plass så ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdør til oppgang bestilles via styret. Skilt til ringetablå oppdateres av styret ved innflytting. Gi beskjed til styret. Navnelapp til postkasse kan bestilles hos Jernia ved Carl Berner.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i 15 B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Renhold

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80658885. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia Norge AS (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia Norge AS som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia Norge AS kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Telefoni og bredbånd

Telia Norge AS avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telia. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Stoppekran

Stoppekranen for leiligheten befinner seg vanligvis i nærheten av vanninntaket til kjøkkenet. For oppgangene (fellesrør) er disse merket og befinner seg i taket i kjellerne.

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 5 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4	2	4 900 000
1	3	5 150 000



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Ny asfalt og kantstein i stikkveiene.
2019	Rep og rengjøring av alle aske-/feieluker i kjeller/loft. Rengjøring ventilasjonskanaler i alle leiligheter, kjøkken og bad.
2018	Det ble montert nye brannører på loftene og kjeller nr. 15. Det ble kjøpt ny vaskemaskin.
2017	Takrep. (luker, stein og GET-punkter). Rep av avløpsrør fra soilrør til kommunalt nett i Grenseveien.
2015	Diverse rehabilitering/vedlikehold. Nye inngangsdører, baldakiner og oppussing av oppganger (Det ble tatt opp lån på 1,5 mill.).
2009	Vindusutskifting.
2001-2005	Rehabilitering. Rehabilitering av våtrom 2001. Nye tak, 2001. Nye balkonger 2002. Ny vaskemaskin, 2003. Nye markiser i 4 etg, 2004. Malt i vaskeriet 2005.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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