



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 836 948
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 892 943	1 816 913
Sum inntekter		1 892 943	1 816 913
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 036	9 938
Annen driftskostnad		1 564 274	1 672 964
Sum kostnader		1 672 590	1 751 362
Driftsresultat		220 353	65 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 778	838
Sum finansinntekter		11 778	838
Annen finanskostnad		39	
Sum finanskostnader		39	0
Netto finans		11 739	838
Ordinært resultat før skattekostnad		232 092	66 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 092	66 390
Årsresultat		232 092	66 390
Totalresultat		232 092	66 390
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 092	66 390
Sum overføringer og disponeringer		232 092	66 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 207	75 243
Sum varige driftsmidler		58 207	75 243
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 207	75 243
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 569	161 779
Sum fordringer		16 569	161 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 667	281 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 667	281 400
Sum omløpsmidler		539 236	443 179
SUM EIENDELER		597 443	518 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		544 023	311 931
Sum opptjent egenkapital		544 023	311 931
Sum egenkapital		544 023	311 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 995	194 089
Annen kortsiktig gjeld		38 425	12 402
Sum kortsiktig gjeld		53 420	206 491
Sum gjeld		53 420	206 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 443	518 422



Årsmøte 2021

Fredensborgveien 11 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Fredensborgveien 11 Sameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7177/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Styrets forslag 1 - overvannshåndtering
6. Styrets forslag 2 - bytte av varmtvannsberedere
7. Finansieringsmodell
8. Forslag fra beboer
9. Forslag fra beboer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fredensborgveien 11 Sameie

Heidi Julin

Eirik Amundsen

Jens Petter Bjørnsgård

Fredric Endrerud



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1.7177 Fredensborgveien 11.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Julin	Fredensborgveien 11 B
Styremedlem	Eirik Amundsen	Fredensborgveien 11 G
Styremedlem	Jens Petter Bjørnsgård	Dalsbergstien 18
Styremedlem	Fredric Endrerud	Fredensborgveien 11 J

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fredensborgveien 11 Sameie

Sameiet består av 59 seksjoner.

Fredensborgveien 11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998836948, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fredensborgveien 11 A - G

Gårds- og bruksnummer:

208 209

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fredensborgveien 11 Sameie 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden mars 2020 gjennomført

- ventilasjonsrens i tråd med vedtaket fra årsmøte i 2020. Arbeidet ble utsatt grunnet korona, men til slutt gjennomført i oktober
- utbedret overvannshåndtering (**se punkt under**)
- innhentet vurdering av ventilasjonsanlegget i hele bygget (**se punkt under**)
- innhentet to tilbud for bytte av varmtvannsberedere (**se punkt under**)
- fulgt opp brannrapport fra Schneider og forbedret varsler-dekningen i oppgang A og i kjeller
- bistått Telia med å oppgradere fiberinfrastrukturen inn mot bygården vår, samt oppgradert fibersentralen i kjelleren
- samt igangsatt diverse vedlikeholdsarbeider, bla. bytte av glycol i sprinkelanlegget vårt, installert SecureStrip på port og kjellerdører (for å hindre at uvedkommende kommer seg inn) og oppgradert kantlister i oppgang A, utført en større reparasjon av inngangsdøren til oppgang B

Året 2020 har naturligvis vært preget av korona, og vi har merket dette i forbindelse med gjennomføring av ulike befaringer, men også årets dugnad.

Styret har i år selv tatt initiativ til å ha en vårdugnad. Vi har ryddet fellesarealene og sørget for beplantning i bakgården. Vi har hatt flere turer til vår lokale gjenbruksstasjon, og har fylt en container med søppel og rot som har blitt hensatt på fellesarealene. Styret oppfordrer alle til å ta bedre vare på fellesarealene våre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 892 943,-.

Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinær innkreving av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 672 590,-.

Dette er som forventet i henhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 232 092,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 485 816,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 995 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet VVS løsninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 26 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredensborgveien 11 Sameie.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fredensborgveien 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DQZJ3-7B1X5-WMMNZ-POXFD-J6UJ-GZDLI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-26 13:06:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: DQZJ3-7BTK5-WMMNZ-POXFD-J6UJ-GZDLI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11
ORG.NR. 998 836 948, KUNDENR. 7177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 746 290	1 816 066	1 668 000	1 868 000
Andre inntekter	3	146 653	847	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 892 943	1 816 913	1 668 000	1 868 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-60 000
Avskrivninger	13	-17 036	-9 938	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 580	-7 431	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-97 710	-94 958	-97 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-4 611	-5 363	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-499 821	-406 772	-310 000	-995 000
Forsikringer		-130 366	-119 789	-123 500	-134 000
Kommunale avgifter	9	-392 031	-358 109	-390 252	-389 752
Energi/fyring		-161 267	-238 551	-300 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 891	-214 946	-160 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-112 998	-227 046	-173 600	-112 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 672 590	-1 751 362	-1 663 812	-2 115 812
DRIFTSRESULTAT		220 353	65 551	4 188	-247 812
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 778	838	0	0
Finanskostnader	12	-39	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 739	838	0	0
ÅRSRESULTAT		232 092	66 390	4 188	-247 812
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		232 092	66 390		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	58 207	75 243
SUM ANLEGGSMIDLER		58 207	75 243
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 795
Forskuddsførte kostnader		16 569	158 844
Andre kortsiktige fordringer		0	140
Driftskonto OBOS-banken		339 689	188 970
Sparekonto OBOS-banken		182 978	92 431
SUM OMLØPSMIDLER		539 236	443 179
SUM EIENDELER		597 443	518 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		544 023	311 931
SUM EGENKAPITAL		544 023	311 931
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 609	12 402
Leverandørgjeld		14 995	194 089
Annen kortsiktig gjeld	14	29 816	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 420	206 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 443	518 422
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2021

Styret i Sameiet Fredensborgveien 11

Heidi Julin/s/

Eirik Amundsen/s/

Jens Petter
Bjørnsgård/s/

Fredric Endrerud/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 586 282
Bredbånd	160 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 746 290

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	53
Ekstraordinær innkreving	146 600
SUM ANDRE INNETEKTER	146 653

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 580.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-4 611

SUM KONSULENTHONORAR**-4 611****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-222 822

Drift/vedlikehold VVS

-5 581

Drift/vedlikehold elektro

-14 958

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-4 130

Drift/vedlikehold heisanlegg

-51 304

Drift/vedlikehold brannsikring

-49 426

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-141 600

Egenandel forsikring

-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-499 821****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-217 279

Renovasjonsavgift

-174 752

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-392 031****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container

-5 663

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-11 519

Lyspærer og sikringer

-4 986

Vaktmestertjenester

-7 237

Vakthold

-2 163

Renhold ved firmaer

-59 983

Snørydding

-16 380

Trykksaker

-423

Andre kontorkostnader

-140

Porto

-1 193

Bank- og kortgebyr

-3 311

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**-112 998**

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	109
Renter av sparekonto i OBOS-banken	547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	146
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 976
SUM FINANSINTEKTER	11 778

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-39

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2019	85 181
Avskrevet tidligere	-9 938
Avskrevet i år	-17 036
	58 207
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	58 207

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 036
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-29 816
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 816



Sak 5 - Forslag 1 fra styret - overvannshåndtering

Styret har siden høsten 2019 engasjert et firma for å hjelpe oss med overvannshåndteringen i bygget. Dette arbeidet har fortsatt i 2020.

Vi har i løpet av en kort periode opplevd flere vannlekkasjer som har gitt vannskade i kjellerleilighetene i forbindelse med ekstremregn. Styret har vurdert det som en viktig oppgave å utbedre overvannshåndteringen slik at kjellerleilighetene ikke på nytt opplever vannskade. Dette er også en oppfordring fra forsikringsselskapet, som ikke vil dekke samme type skade uten at sameiet har igangsatt tiltak for å utbedre problemet.

Firmaet som har hjulpet oss med dette arbeidet har kartlagt rørsystemet til Fredensborgveien 11. Dette fantes ikke fra før. Firmaet har rensert og ryddet flere av kummene i parken som tilhører Sameiet. I desember 2020 byttet vi et rør som går ut fra bygget til Kristparken til et rør med større diameter, samt rensert røret for store steiner som hindret vannføring. Dette er tiltak som vil bedre overvannshåndteringen.

Styret har mottatt et nytt tilbud i forbindelse med overvannshåndteringen. Løsningen går ut på at det graves og etablerer en stor kum ved siden av eksisterende kum. Det vil gå et rør mellom den eksisterende og nye kummen, slik at det ved stor vannføring vil renne vann over i ny kum og pumpes ut. Løsningen har en kapasitet på 720 liter per minutt. Denne løsningen vil fungere som en sikkerhetsventil i tilfelle styrtregn. Tilbudet ligger vedlagt.

Tilbudet er på kr. 278 500,-.

Styret foreslår at årsmøte takker ja til dette tilbudet.

Styret mener løsningen som er skissert er god, og at dette vil hindre uforutsette kostnader i forbindelse med styrtregn, samt trygge beboerne i kjellerleilighetene.

Forslaget bør også ses i sammenheng med tilbudet under, da det vil være en fordel om dette arbeidet blir gjort før bytte av varmtvannsberedere. I den skisserte løsningen for varmtvannsbereder som styret foreslår, vil varmtvannsberedere stå over den "gamle kummen".



ByggmesterKontoret Skadetakst AS

Sameiet Fredensborgveien 11



Org. nr.: 915 780 237 MVA.
Postadr.: Bølerveien 24
0690 OSLO
Telefon: 99263000
E-Post: rune@byggmesterkontoret.no
Kontonr.: 1503.64.68804

Oslo 11.02.2021

Tilbud på pumper/ kum i kjeller

Etter gjentatte vannskader i kjellerleiligheter i Fredensborgveien 11 oversendes herved tilbud/ løsningsforslag på forebygging av fremtidige vannlekkasjer. Det etableres en ny stor kum ved siden av den eksisterende kummen. Det legges nye rør mellom disse to og det vil da bli et overløp med vann over i ny kum når den gamle fylles opp. Det kan pumpes ut 720 liter pr minutt fra den nye kummen hvis ikke eksisterende rør og kum ikke kan ta unna vannet. Dette antas å være tilstrekkelig.

Levering og montering av kum og pumper

- 1 stk. ny kum ved siden av eksisterende «kum»
- 2 stk. pumper monteres i ny kum med total kapasitet på 12 L/ sek. 720 liter pr minutt
- Automatikkskap som styrer pumper med vannstand alarmer osv.
- Rør fra kum gjennom gang og ut til yttervegg i kjeller mot OBOS. Rørene elektro sveises på grunn av stort trykk ved maks kapasitet og trykk på vannet.
- Gasstett lokk på ny kum.
- Tetting av lokk på eksisterende kum.
- Graving i forbindelse med ny kum.
- Fjerning av jord og steinmasser.
- Rørføring mellom gammel og ny kum.

Dette kan utføres for kr 278.500,- inklusiv mva.

Eventuelle tillegg:

Anlegget kan kobles til GSM sender slik at det er mulig å få alarmer ved avvik og feil på pumper, strømstans, når det blir forhøyet vannstand og når det har blitt normalt igjen.

GSM sender kr 11.500,- inklusiv mva. i tillegg kommer det månedsavgift på kr 100,-

Alarm kan også kobles til leverandør av pumpene, dette er gratis hvis det er inngått serviceavtale. Eventuell utrykning vil komme i tillegg.

Kostnad på service må vi komme tilbake til.



- det er tryggere med en mester



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



Tilbudet er med forbehold om uforutsette ting som måtte komme frem under graving slik som fjell, store steiner og andre grunnforhold, pigging gjennom vegger for å få rør forbi vegger osv. Arbeider med dette vil komme i tillegg. Eventuelle tillegg vil bli klart med styret før dette blir utført.

Det må vurderes om overløpsvannet fra den nye kummen skal kobles på eksisterende avløpsrør i bodanlegget mot OBOS eller om det skal legges ut i parken. Hvis det skal legges ut i parken må det graves et hull som må pukkes opp slik at vannet som kommer ut blir fordelt ut i terrenget. I følge leverandøren skal det ikke være noe store problemer å koble seg på kloakken da det er forholdsvis sjeldent at det er problemer med overvann.

Eventuelt graving, kjerneboring av hull i mur vil komme i tillegg. Dette gjelder også tilkoblingen av selve avløpsrøret til eksisterende kloakkrør.

Håper at tilbudet svarer til forventningene og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Rune Gulliksen

ByggesterKontoret Skadetakst AS





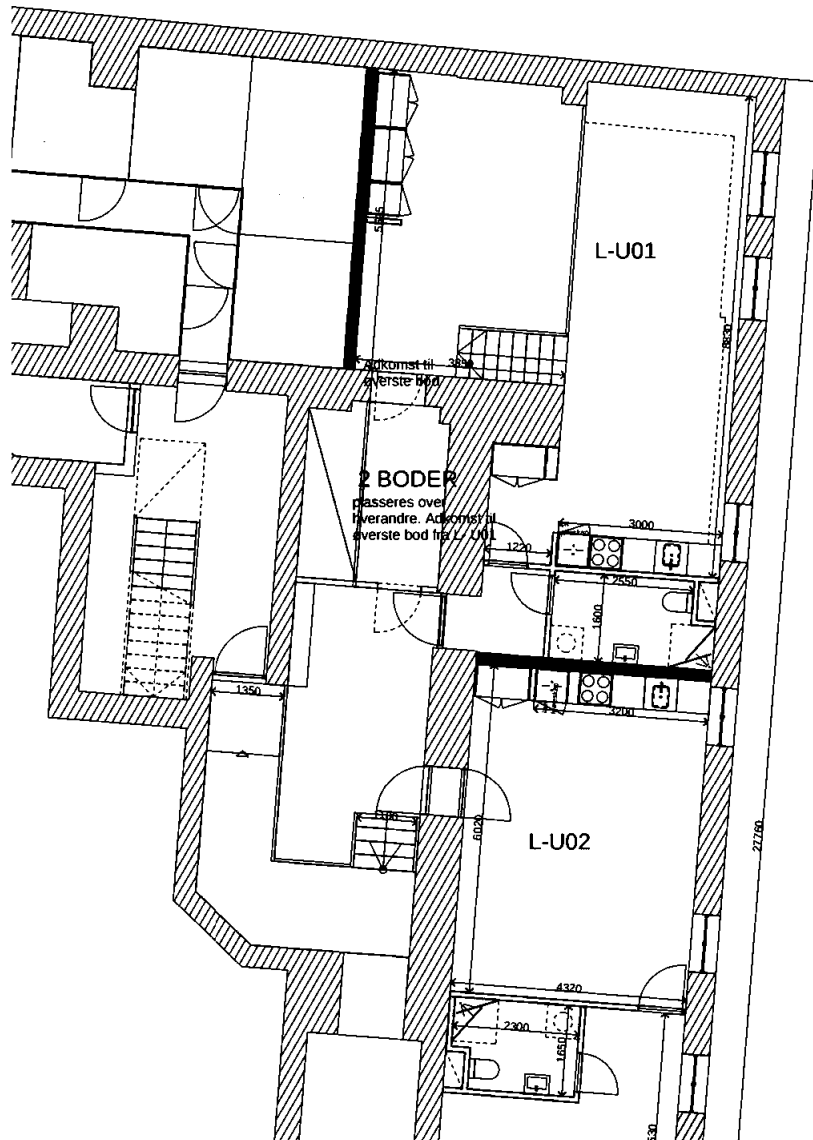
Sak 6 Forslag 2 - Bytte av varmtvannsberedere

I forbindelse med kontroll av det elektriske anlegget sommeren 2020, ble det avdekket at en av varmtvannsberederne (VVS) var defekte.

Styret har hatt befarings med flere rørleggerfirmaer. På disse befaringsene har det kommet frem at samtlige varmtvannsberedere viser tegn på slitasje, og anbefaling er at alle må byttes til varmtvannsberedere som har større kapasitet. Varmtvannsberedere må påregnes å byttes hvert 10-15 år. Grunnen til at vi må bytte 9 år etter totalrenoveringen av bygget i 2012 er at kapasiteten er for liten for sameiets bruk, og slitasjen har derfor blitt større.

Varmtvannsberederne står i dag i kjelleren til oppgang C. Disse er svært kronglete plassert i avlang gang, hvor vi ikke har tilgang uten å bruke boden til en av leilighetene. Det er heller ikke mulig å bytte den innerste VVS'en uten å flytte samtlige. Styret har forsøkt å finne nye mulig plasseringer av varmtvannsbeholderne, for å hindre at utskifting i fremtiden vil bli like krevende. Styret har innhentet to tilbud for bytte av varmtvannsberedere.

Se illustrasjon under, plassering av VVS markert i gult.

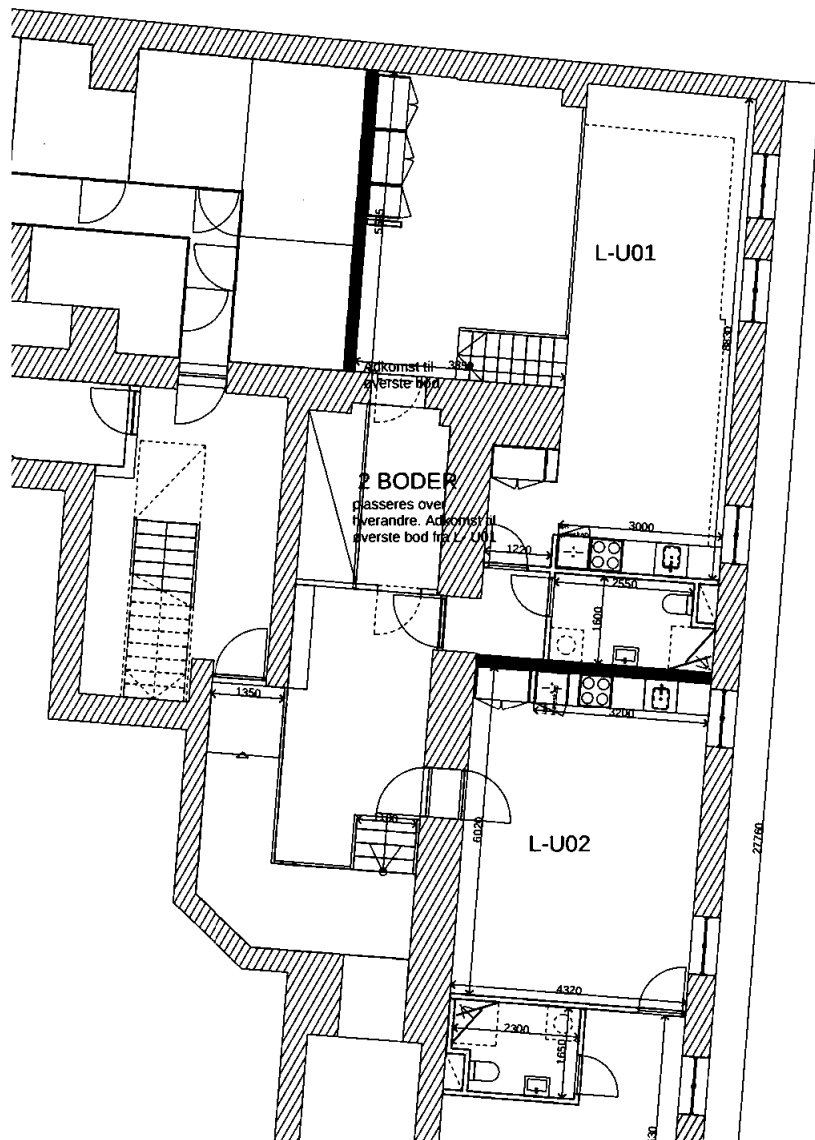


Tilbud A) - bytte av 4 stk varmtvannsberedere (400 l) til 3 stk varmtvannsberedere (kapasitet 600 l). Tilbudet opprettholder dagens plassering av varmtvannsberedere.

Tilbud A er på kr.1.082.500.- inkl. mva.

Tilbud B) - bytte av 4 stk varmtvannsberedere (400 l) til 3 stk varmtvannsberedere (kapasitet 600 l). Tilbudet inkluderer å flytte varmtvannsberedere til plassering markert under.

Tilbud B er på kr. 312 000,- inkl. mva. Det må i tillegg beregnes noe kostnad til fundamentering og hønsenetting rundt varmtvannsberederne.





BAD™

GH MANAGEMENT AS
Avd. Gh vvs
Godkjent Rørleggerbedrift
Sandviksveien 155
1337 Sandvika

17.11-2020

Sameiet Fredensborgveien 11
Fredensborgveien 11
01 Oslo

Orgnr. NO 912 855 57MVA
Mobnr. 93293126
Tilbudsnr. 589

Tilbud

Viser til befaring med Heidi Julin, og kommer herved med tilbud på rørlegger arbeide på felles bereder rom.

Etter befaring med formann Heidi Julin i bereder rom oppsto det flere feil ved bereder rom. Vi innkalte OSO som er størst på bereder i Norge for befaring og ble fortalt at dette er en meget dårlig løsning med 4 stk beredere inneklemt, hvor det ikke er mulighet for og komme til og utføre noe eller reparere om lekkasje. De drives på rov drift .

Når vi fikk løst problemet som oppsto der og da med elektrisk varmekolbe i en av beredere anbefalte formann Heidi Julin og gjøre om beredere til en bedre løsning. Det viser seg at dette ikke er en enkel løsning, det må gjøres om og med det bygningsmessig arbeide og el. arbeide.

Løsningen er og skifte ut de eksisterende 4 beredere med 3 a 600L nye. De eksisterende 4 x 400L blir det kjørt rov drift på, de har små lekket over lenger tid og irrer.

Ventiler er på siste værs og løsningen med uttapping av anlegget er skremmende.

Vi har kommet opp med løsning som kan hjelpe sameiet til en bedre løsning.

Installasjon av 3 (4) x 300L beredere for skiftning av nytt anlegg.

Dette installeres som midlertidig når arbeidet settes i gang for skiftning av eksisterende beredere.

Denne prisen inkl. elektriker og omgjøring av anlegget til pro beredere i tiden det er for og utføre arbeidet til det nye.

Dette inkl.

Rigg & drift

Opplegging av pro kv-vv ledninger fra eks. opplegg til pro beredere.

Tilpassing av elektriker for føringsveier fra elektriker skap.

Installering av beredere med tilknytting til eksisterende anlegg.

Rørlegger arbeide

Kr. 68.000.- eks. mva

Elektriker arbeide

Kr. 16.000.- eks. mva

Sum

Kr. 84.000.- eks.mva





BAD™

Installasjon av 3 x 600L OSO beredere

Rigg & drift

Tømming av 4 stk. 400L eksisterende beredere.
Demontering av eksisterende vannledninger.
Demontering av eks. beredere og med ut bæring i henhold til HMS.
Omgjøring av vannledninger til nytt for nye beredere.
Nedrivning/demontering av metall gjerde med vegger og dør med mer.
Nedrivning/demontering av eksisterende plating med H-bjelker som kappes både
Eksisterende plating og ca. 50cm innmot vegg til beboer.
Installering av nye H-Bjelker til eksisterende tak til beboer.
Beboer vil ikke bli berørt av arbeidet.
Opplegg av nytt gulv i tre forsterket til ca. 2 tonn
Opplegg og installering av nytt sluk 110mm fra eksisterende 110mm avløp.
Avretting av gulv f- fall til beleg.
Legging av beleg m/overlapp opp til vegg.
Installering av nye beredere i nytt rom med tilpassing.
Installering av nye pumper og sentraler med blandesentral.
Installering av nye sikkerhetsventiler med nye kraner og manometer m/termometer.
Installering av ekspansjonskar til anlegget.
Tilpassing av beredere på plass med alt utstyr.

El. Arbeide

- Opplegg av provisorisk strøm til 3 stk. varmtvannsberedere.
- Montering av 3 stk. jordfeilautomater i sikringsskapet.
- Skjøting av 3 stk. gml. tilførsler til varmtvannsberedere med ny tilkobling.
- Boksing av 1 stk. gml. tilførsel på vegg.
- Frakobling og tilkobling av pumper.
- Dokumentasjon.
- Servicebil x2

Prosjektering av anlegget

Igangkjøring av anlegget med leverandør Oso.

Sum

Kr. 782.200.-





BAD™

Sum	Kr. 866.000.-
25% MVA	Kr. 216.500.-
Total	Kr.1.082.500.-

Det tas forbehold til råte og fuktighet i vegger og gulv.

Det legges frem en Fdv perm til byggherre hvor alle papirer i forhold til fremdrift å utførelse av jobben vil foreligge.

Jeg takker for henvendelsen og hører gjerne fra deg.

Vennlig hilsen

Niels W. Haavaldsen





**ANDERSEN
OGLARSEN**
RØRLEGGEBEDRIFT



Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS

Lettvintveien 52d, 0487 Oslo

post@andersenoglarsen.no

<http://www.andersenoglarsen.no/>

org. Nr 915223907

Rørleggerarbeid										
Beskrivelse	enhet	mengde	pris pr enhet	direkte kostnader	Enh.tid	jus. faktor	time verk	sum arbeid	sum post	sum element
Rigg og drift	rs	1	3000	3000	0,0	1,00	0,0	0	3000	
demontere og fjerne gamle beredere	rs	1	9450	9450	0,0	1,00	0,0	0	9450	
demontere og sette tilbake gittervegg for å få ut gamle beredere	rs	1	9450	9450	0,0	1,00	0,0	0	9450	
3/4" Waterguard med strømkutt	stk	1	4586	4586	0,0	1,00	0,0	0	4586	
Oso MS 600 I 15 KW 3X230V varmtvannsberedere	stk	3	39975	119925	0,0	1,00	0,0	0	119925	
KV 1- kaldtvannsett /cw inlet set	stk	1	4947	4947	0,0	1,00	0,0	0	4947	
BS 1- blandesentral /mixing valve	stk	1	15191	15191	0,0	1,00	0,0	0	15191	
480x225x205 PS 15 pumpesentral 1x230V Oso	stk	1	20025	20025	0,0	1,00	0,0	0	20025	
600 SR samlerør piping f. parallell	stk	4	2924	11696	0,0	1,00	0,0	0	11696	
AXI 100-exp.kar /vessel-5 bar	stk	1	4984	4984	0,0	1,00	0,0	0	4984	
Rør og deler fra ny tilførsel for varmtvannsberedere	rs	1	9830	9830	0,0	1,00	0,0	0	9830	
Div Byggningsmessige hjelpearbeid for fremføring av rør	rs	1	4000	4000	0,0	1,00	0,0	0	4000	
Rørleggerarbeid	rs	1	30240	30240	0,0	1,00	0,0	0	30240	
Elektriske arbeider	rs	1	31500	2857	0,0	1,00	0,0	0	2857	
Sum Rørleggerarbeid	RS	1		250181			0		250181	

eks mva **kr 250 181**
 mva **kr 62 545**
 ink mva **kr 312 726**

Det må bygges et fundament for de nye varmtvannsberederene, dette har vi ikke med i vårt tilbud

Det må påregnes at beboere blir uten vann 4-8 timer den dagen hvor det kobles om fra gamle til nye beredere

Styret foreslår at årsmøte takke ja til tilbud B på kr 312 000.

Dette er både fordi dette tilbudet er langt rimeligere, men også fordi vi mener dagens plassering er lite holdbar. Det må forventes at varmtvannsberedere må byttes hvert 15 år, og det vil bli enklere (og dermed rimeligere) å bytte varmtvannsberedere fra den nye foreslåtte plassering.

Sak 7 -Finansieringsmodell

Dersom årsmøte vedtar å takke ja til både forslag 1 og 2 (tilbud B), vil dette medføre en samlet kostnad på

kr. 278 500,-
kr. 312 000,-
= 590 500,-.

Dette kan enten finansieres gjennom **ekstraordinær innkreving** eller gjennom **lån**.

Styret ønsker at årsmøte skal stemme over hvorvidt dette skal finansieres gjennom et låneopptak eller gjennom ekstraordinær innkreving. Styret ønsker likevel å være tydelig på at et låneopptak er en veldig kostbar og lite gunstig løsning for et sameiet. Ettersom vi har selveierleiligheter, og fellesareal ikke pantsettes, får vi en veldig høy rente på våre lån, sammenlignet med for eksempel borettslag. Ettersom vi i år står inne i et mulig økonomisk krevende år for noen, ønsker vi likevel at sameierne stemmer over finansieringsmodell.

Styret har innhentet et indikativt lånetilbud, og dette ligger vedlagt. Dersom sameiet tar opp et lån på 590 500 kr (nedbetalingstid 5 år, rente 4,26 %) vil dette utgjøre 10 886 kr i måneden. Det vil si i *snitt* 185,- per seksjon, per måned, i 5 år. Dette utgjør en samlet kostnad på 653 163. Dersom vi tar opp lån må vi også ta høyde for at renta kan øke. Dersom årsmøte vedtar at vedtatte forslag skal finansieres gjennom lån får styret samtidig et mandat om å innhente to lånetilbud for sameiet. Dette betyr at den faktiske prisen kan variere fra det skisserte lånetilbudet over.

Dersom vi finansierer forslag 1 og 2 gjennom en ekstraordinær innkreving utgjør dette en *snittpris* på kr 10 008,- per seksjon (590 500 / 59 seksjoner = 10 008,45).

Vi gjør oppmerksom på at kostnaden fordeles etter seksjonens brøk, og pris per seksjon vil derfor variere noe.

Styret foreslår at årsmøte stemmer for at forslag 1 og 2 finansieres gjennom ekstraordinær innkreving.



NEDBETALINGSPLAN

Lånebeløp	590 500 kr	Startdato	30.03.2021
Nominell rente	3,85 %	Dato første forfall	30.04.2021
Effektiv rente	4,26 %	Terminlengde	1 mnd
Nedbetalingsstid	5 år	Terminbeløp	10 886 kr
Terminomkostninger	50 kr	Avdragsfrihet fra startdato	0 terminer
Etablerings- og depotomkostninger	2 000 kr	Innfrielsesdato	30.03.2026
Renteberegning	Etterskuddsvis	Lånetype	Annuitet

Her (Annuitet) kan ein skrive ein kommentar som viser på "Annuitet print"

#	Dato	Beskrivelse	Terminbeløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Saldo
0	30.03.2021	Utbetaling				2 000 kr	590 500
1	30.04.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 931	kr 8 905	kr 50	581 595
2	30.05.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 840	kr 8 996	kr 50	572 599
3	30.06.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 872	kr 8 964	kr 50	563 635
4	30.07.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 784	kr 9 052	kr 50	554 583
5	30.08.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 813	kr 9 023	kr 50	545 560
6	30.09.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 784	kr 9 052	kr 50	536 508
7	30.10.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 698	kr 9 138	kr 50	527 370
8	30.11.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 724	kr 9 112	kr 50	518 258
9	30.12.2021	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 640	kr 9 196	kr 50	509 062
10	30.01.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 665	kr 9 171	kr 50	499 891
11	28.02.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 529	kr 9 307	kr 50	490 584
12	30.03.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 552	kr 9 284	kr 50	481 300
13	30.04.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 574	kr 9 262	kr 50	472 038
14	30.05.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 494	kr 9 342	kr 50	462 696
15	30.06.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 513	kr 9 323	kr 50	453 373
16	30.07.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 435	kr 9 401	kr 50	443 972
17	30.08.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 452	kr 9 384	kr 50	434 588
18	30.09.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 421	kr 9 415	kr 50	425 173
19	30.10.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 345	kr 9 491	kr 50	415 682
20	30.11.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 359	kr 9 477	kr 50	406 205
21	30.12.2022	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 285	kr 9 551	kr 50	396 654
22	30.01.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 297	kr 9 539	kr 50	387 115
23	28.02.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 184	kr 9 652	kr 50	377 463
24	30.03.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 194	kr 9 642	kr 50	367 821
25	30.04.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 203	kr 9 633	kr 50	358 188
26	30.05.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 133	kr 9 703	kr 50	348 485
27	30.06.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 139	kr 9 697	kr 50	338 788
28	30.07.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 072	kr 9 764	kr 50	329 024
29	30.08.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 076	kr 9 760	kr 50	319 264
30	30.09.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 1 044	kr 9 792	kr 50	309 472
31	30.10.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 979	kr 9 857	kr 50	299 615
32	30.11.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 980	kr 9 856	kr 50	289 759
33	30.12.2023	Innbetaling	kr 10 886	kr 917	kr 9 919	kr 50	279 840
34	30.01.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 913	kr 9 923	kr 50	269 917
35	29.02.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 852	kr 9 984	kr 50	259 933
36	30.03.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 820	kr 10 016	kr 50	249 917
37	30.04.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 815	kr 10 021	kr 50	239 896
38	30.05.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 757	kr 10 079	kr 50	229 817
39	30.06.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 749	kr 10 087	kr 50	219 730
40	30.07.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 693	kr 10 143	kr 50	209 587
41	30.08.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 683	kr 10 153	kr 50	199 434
42	30.09.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 650	kr 10 186	kr 50	189 248
43	30.10.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 597	kr 10 239	kr 50	179 009
44	30.11.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 584	kr 10 252	kr 50	168 757
45	30.12.2024	Innbetaling	kr 10 886	kr 533	kr 10 303	kr 50	158 454
46	30.01.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 518	kr 10 318	kr 50	148 136
47	28.02.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 453	kr 10 383	kr 50	137 753
48	30.03.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 436	kr 10 400	kr 50	127 353
49	30.04.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 416	kr 10 420	kr 50	116 933
50	30.05.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 370	kr 10 466	kr 50	106 467
51	30.06.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 348	kr 10 488	kr 50	95 979
52	30.07.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 304	kr 10 532	kr 50	85 447
53	30.08.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 279	kr 10 557	kr 50	74 890
54	30.09.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 245	kr 10 591	kr 50	64 299
55	30.10.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 203	kr 10 633	kr 50	53 666
56	30.11.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 175	kr 10 661	kr 50	43 005
57	30.12.2025	Innbetaling	kr 10 886	kr 136	kr 10 700	kr 50	32 305
58	30.01.2026	Innbetaling	kr 10 886	kr 106	kr 10 730	kr 50	21 575
59	28.02.2026	Innbetaling	kr 10 886	kr 66	kr 10 770	kr 50	10 805
60	30.03.2026	Innbetaling	kr 10 889	kr 34	kr 10 805	kr 50	-
61	30.04.2026		kr -	kr -	kr -	kr -	-



8- Innkommet sak fra Fredrik Nilsen

Forslag 1: Stemme over alternativ forretningsfører for sameiet, eventuelt se om OBOS kan matche billigste tilbud. Brækhus

Styrets innstilling:

Forslag 1. Styret ønsker ikke å bytte forretningsfører, da vi fremdeles er veldig fornøyd med OBOS. Pris fra Brækhus som forretningsfører er 76 250,- kr ink. mva.

Det er vår vurdering at OBOS er en viktig støttespiller i styrearbeidet. Styret er godt fornøyd med de digitale plattformene som tilbys (styrerommet og Vibbo), og et eventuelt bytte vil medføre mye arbeid med å overføre all historisk informasjon. I innsendt forslag er det vedlagt tilbud fra en annen forretningsfører på kr. 85 000. Vi betaler i dag 100 000 for OBOS. Styret ser ikke at et eventuell innsparing (forbeholdt fortløpende fakturering for enkelttjenester) på 15 000,- er verdt et bytte til en annen aktør.

Styret innstilling er derfor at vi sier nei til forslag 1, men at styret kan høre om OBOS kan matche tilbudet som forslagsstiller har vedlagt.

9. Innkommet sak fra Fredrik Nilsen

Forslag 2: Sette av midler for 60 000,- kr for oppgradering av alle trappeoppgangene i bygget.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet positive til en oppgradering av alle trappeoppgangene i bygget. I og med at styret i år foreslår to relativt kostbare forslag (bytte av VVS og overvannsløsning) er vi skeptiske til å vedta å sette av 60 000 til maling av trappeoppganger. Styret foreslår at styret heller får i oppgave å se om maling av trappeoppganger er noe som kan gjennomføres gjennom dugnad, for å spare sameiet penger.

Styrets innstilling er derfor at vi også sier nei til tilbud nr 2.



Uforpliktende tilbud om ekstern styreleder i Sameiet Fredensborgveien 11

Org.nr.: 998 836 948

Viser til hyggelig telefonsamtale og har med dette gleden av å sende et uforpliktende tilbud om styreleder i deres sameie.

Tilbudet tar utgangspunkt i dokumentene oversendt per e-post 4. mars 2021. Deres sameiermøte finner sted i kveld og derfor er det fint med en relativt hurtig tilbakemelding, særlig hvis dere ønsker endringer i det som skisseres under. Vi finner en løsning og vi finner den før kl. 18:00 i kveld hvis dere ikke ønsker å utsette møtestart.

Styreledervervet består, uansett av sameiets størrelse, av en viss arbeidsmengde og ansvar. Fordi en ekstern styreleder er en profesjonell part vil styrehonorarets fordeling internt i styret påvirkes. Men honoraret til en ekstern styreleder vil alltid ligge under det totale styrehonoraret. Det betyr at alle har tilgang til et profesjonelt, veldrevet og forutsigbart sameie til dagens kostnader.

Honoraret til ekstern styreleder som anslås under gjelder for et kalenderår/én valgperiode og inkluderer

- 8 styremøter med inntil 2 timers varighet inkl. forberedelser, innkalling og møteledelse
- 1 generalforsamling med inntil 2 timers varighet inkl. forberedelser og møteledelse
- Årlig gjennomgang av avtaler og kontrakter
- Anvise og attestere fakturaer med et annet styremedlem
- Særskilt ansvar for kontakt med regnskapsfører/forretningsfører



- Særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS)
- Særskilt ansvar for utarbeidelse av budsjett
- Styrets og sameiets kontaktperson for beboere og andre
- Fysisk tilstede og tilgjengelig for beboere i sameiet 8 ganger
- Det beregnes noe slack i forbindelse med den pågående saken knyttet til kjellerleilighet eller andre ekstraordinære

I budsjettet for 2020 er sameiets styrehonorar på kr 80 000. Honoraret til en ekstern styreleder vil utgjøre anslagsvis 50 - 60 % av styrehonoraret, noe som i 2020-budsjettet tilsvarer kr 40 000 - 48 000. Honoraret utbetales direkte og 1/12 flatt gjennom året. Den endelige prosentsatsen avgjøres ved nærmere avtale.

I tillegg vil det tilkomme kostnader knyttet forbundet med reise til og fra sameiet og tidsbruk knyttet styremøter, ekstraordinære styremøter og generalforsamlinger utover det som her er skissert.

Oslo, 04. mars 2021

Med vennlig hilsen

Pernille Sivertsen

Ekstern styreleder og rådgiver

(+47) 96 01 94 94

eksternstyreleder.no

Utredning av ventilasjonsanlegg i fem leiligheter i bygget - for informasjon

Vi har de siste årene mottatt tilbakemelding fra flere seksjonseiere om dårlig luftkvalitet i leiligheten deres, og har derfor funksjonstestet ventilasjonsanlegget i fem leiligheter i bygget (en i oppgang A, en i oppgang B, en i oppgang C, og to stk i oppgang G). Resultatet av undersøkelsen er vedlagt.

Tilluft (frisk luft inn i leiligheten via ventil på stue og soverom): Samtlige målinger i alle fem leiligheter lå under minimumsstandarden i byggt teknisk forskrift fra 2012 (Tek 10). Laveste måling var 1-10% av minimumsstandarden, og høyeste måling 86%.

Avtrekk (gammel luft fra leiligheten via ventil på bad): Her var resultatene litt bedre. I fire leiligheter ble det målt funksjonsnivå som tilsvarte 91% til 106% av minimumsstandarden i byggt teknisk forskrift. I en leilighet var nivået 67-70% av minimumsstandarden i TEK 10.

Mivent (del av AF-gruppen), ventilasjonsselskapet som utredet ventilasjonssystemene i fem av Sameiets leiligheter, vurderte årsaken til det lave funksjonsnivået til å være at aggregatene som ble installert i 2012 var for små for anlegget de skulle drive i hver leilighet. Styret fikk råd om å informere alle seksjonseiere i Sameiet om at ventilasjonssystemene deres mest sannsynligvis fungerte dårligere enn det som var minimumskrav i byggt tekniske forskrifter da bygget ble totalrenovert i 2012. Og at dette kan utbedres ved å bytte til et kraftigere aggregat. Mivent har anbefalt ventilasjonsaggregatet Swegon Casa R3.

For de som opplever mye støy fra viftene i ventilasjonsaggregatene sine, så kan dette skyldes at aggregatet er satt til å gjøre en større jobb enn det aggregatet er laget for, i tillegg til slitasjeskader over tid som et resultat av overbelastning.

Kjøpsgarantien på ventilasjonssystemene som ble installert i hver leilighet i 2012 gikk ut i 2017. OBOS' juridiske tjeneste har vurdert hvorvidt ventilasjonsaggregatene er å regne som fellesareal eller ikke. Vi har mottatt tilbakemelding om at aggregatene ikke utgjør fellesareal. Dette betyr at seksjonseier selv må bekoste utbedringer av eget aggregat.

En av seksjonseierne i Sameiet har nylig byttet ut sitt eget aggregat til Swegon Casa R3 på egen regning, for å teste faktisk effekt av utbedringen som Mivent har foreslått. Seksjonseieren som har utført dette byttet har rapportert om stor kvalitativ forbedring i luftkvalitet, men det er fortsatt ikke utført kvantitative målinger av funksjonsnivå etter aggregatbyttet. Når seksjonseieren har fått utført funksjonsmålinger, vil styret kunne viderefremde før og etterverdier, og forhåpentligvis gi andre seksjonseiere et bedre beslutningsgrunnlag for hva de ønsker å gjøre i forhold til ventilasjonssystemet i egen seksjon.

Mivent har bekreftet til Styret at de kommer til å gi styret et estimert pristilbud for utskiftning av aggregat hos seksjonseiere som ønsker å få dette gjort. Vi håper at de gir et billigere pristilbud enn om hver leilighet individuelt skulle ta kontakt med ventilasjonssentrepreneurer på eget initiativ. Styret har til nå koordinert en grov generell utbedring, og kommer ikke til å koordinere selve utførelsen av aggregatbytte for seksjonseiere som måtte ønske dette. Denne delen av prosessen koordineres direkte mellom Mivent og individuelle seksjonseiere.



Styret vil ila våren 2021 oppdatere seksjonseiere via Vibbo om følgende:

- funksjonsmålinger før og etter utbedring i leiligheten som allerede har byttet aggregat til det som Mivent har foreslått som utbedring.
- estimert pris på utførelse av utbedring via Mivent. Det kan hende at individuelle leiligheter må befares før et endelig pristilbud blir gitt. Dette er ikke helt klart enda.
- kontaktinformasjon til Mivent for de som kan være interessert i at Mivent utfører en slik jobb for de.

For å motta informasjon via Vibbo, må seksjonseiere gå inn på vibbo.no og registrere seg.

For de som ønsker å ta en beslutning ut fra funksjonsmåling utført i egen leilighet, kan dette utføres via de fleste ventilasjonsentreprenører til en relativt god pris.

Måling av funksjonsnivået til ventilasjonssystemet i Fredensborgveien 11, målt opp mot byggtknisk forskrift som gjaldt i 2012 (TEK10)

Byggtknisk forskrift setter juridiske tekniske krav for byggverk i Norge, i forhold til sikkerhet, miljø, helse og energi.

		Frisk luft ut i rommet (via tilluftsventil på stue eller soverom)		
Oppgang	Leilighet	Stue normalnivå (2)	Stue forsert (3)	Soverom normalnivå (2)
A	2. etg	47 %	39 %	50 %
B	4 etg	86 %	56 %	35 %
C	u etg	75 %	48 %	54 %
G	3. etg	42 %	38 %	48 %
G	4. etg	47 %	39 %	0-10%

		Gammel luft ut av leilighet (via ventil på bad)	
Oppgang	Leilighet	Bad normalnivå (2)	Bad forsert (3)
A	2. etg	98 %	93 %
B	4 etg	94 %	106 %
C	u etg	100%	101 %
G	3. etg	96 %	91 %
G	4. etg	70 %	67 %



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88562895. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fredensborgveien 11 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fredric Endrerud og Eirik Amundsen foreslås som protokoll vitner.

Styrets innstilling

Godtas

Forslag til vedtak

Fredric Endrerud og Eirik Amundsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar at godtgjørelse for styret settes til 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 overføres til egenkapital



Sak 5

Styrets forslag 1 - overvannshåndtering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi viser til styrets beskrivelse i årsrapporten.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar å takke ja til tilbud om overvannshåndtering

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.



Sak 6

Styrets forslag 2 - bytte av varmtvannsberedere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi viser til styrets beskrivelse i årsrapporten.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar å takke ja til tilbud B

Forslag til vedtak

Forslag 2, tilbud B, i tråd med styrets innstilling, godtas.



Sak 7

Finansieringsmodell

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag 1 og 2 kan finansieres gjennom lån eller ekstraordinær innkreving. Ekstraordinær innkreving utgjør omtrent 10 000 per seksjon. Vi viser til styrets beskrivelse i årsrapporten.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar at forslag 1 og 2 finansieres gjennom ekstraordinær innkreving

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at forslag 1 og 2 finansieres gjennom ekstraordinær innkreving



Sak 8

Forslag fra beboer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagte forslag.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å bytte forretningsfører, og foreslår at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer nei til forslag fra beboer.



Sak 9

Forslag fra beboer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til å male oppganger, men ønsker heller at styret ser på mulighet for å gjennomføre dette gjennom dugnad.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Sameiet har ingen valgkomite. Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder. Tilbudet ligger vedlagt i årsrapporten.

Det er to(tre inkl styreleder) styremedlemmer som er på valg i år. Styremedlem Eirik Amundsen sitt verv går ut, og er ikke på valg i år. Styreleder Heidi Julin trekker seg. Styremedlem Jens Petter Bjørnsgård har aldri tiltrådt som styremedlem, og dette vervet er derfor også på valg i år. Styremedlem Fredric Endrerud fortsetter ut sin periode.

Vi har mottatt e-post fra fire personer som er interessert i bli medlem i styret.

Stein Magne Barlund, Elisabeth Myge, og Hanne Svedal foreslås valgt inn som nye styremedlemmer. Eli Sofie Andersen velges som varamedlem.

Informasjon om valget

Styreleder velges for 1 år.

Styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlem velges for 1 år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pernille Sivertsen

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Hanne Svedal Nilssen
- Elisabeth Myge
- Stein Magne Barlund
- Eli Sofie Andersen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.