



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 063 923	1 918 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 063 923</b>	<b>1 918 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		177 708	115 528
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 036	17 036
Annen driftskostnad		2 232 563	1 610 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 427 308</b>	<b>1 743 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-363 385</b>	<b>175 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 478	16 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 478</b>	<b>16 681</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 478</b>	<b>16 681</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-342 907	192 117
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 135	41 171
Sum varige driftsmidler		24 135	41 171
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 135	41 171
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 365	19 783
Sum fordringer		18 365	19 783
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		546 184	805 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 184	805 848
Sum omløpsmidler		564 549	825 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>588 684</b>	<b>866 801</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		393 233	736 140
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>393 233</b>	<b>736 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>393 233</b>	<b>736 140</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		165 051	115 870
Skyldige offentlige avgifter		6 461	3 473
Annen kortsiktig gjeld		23 939	11 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 451</b>	<b>130 661</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>195 451</b>	<b>130 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>588 684</b>	<b>866 801</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358520

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 998 836 948  
SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 063 923	1 918 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 063 923</b>	<b>1 918 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		177 708	115 528
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 036	17 036
Annen driftskostnad		2 232 563	1 610 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 427 308</b>	<b>1 743 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-363 385</b>	<b>175 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 478	16 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 478</b>	<b>16 681</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 478</b>	<b>16 681</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-342 907	192 117
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>



Organisasjonsnr: 998 836 948  
SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		24 135	41 171
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		24 135	41 171
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		18 365	19 783
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 184	805 848
Sum omløpsmidler		564 549	825 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>588 684</b>	<b>866 801</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	393 233	736 140
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>393 233</b>	<b>736 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>393 233</b>	<b>736 140</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	165 051	115 870
Skyldige offentlige avgifter	6 461	3 473
Annen kortsiktig gjeld	23 939	11 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>195 451</b>	<b>130 661</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>195 451</b>	<b>130 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>588 684</b>	<b>866 801</b>



Organisasjonsnr: 998 836 948  
SAMEIET FREDENSBORGVEIEN 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

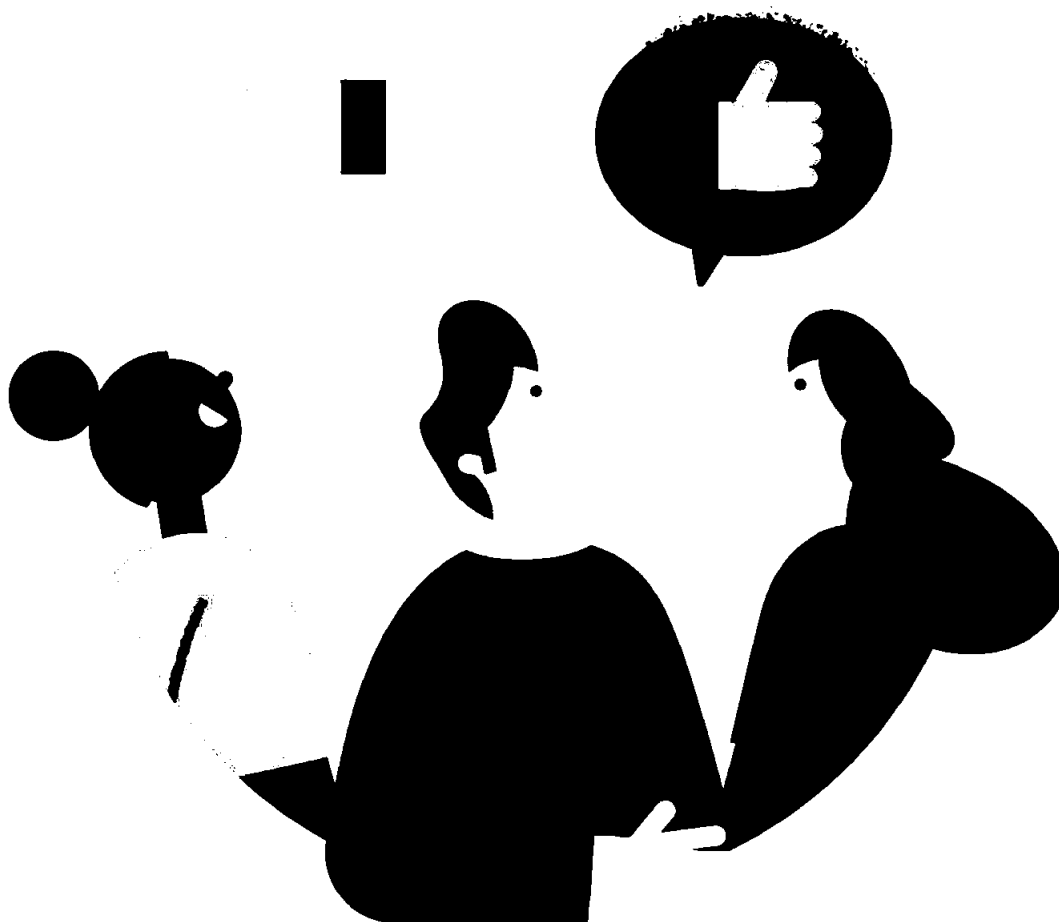
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

7177 Fredensborgveien 11 Sameie



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Fredensborgveien 11 Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 01.03.2023 kl. 18:00 på Anker hotell (Storgata 55, 0185 Oslo).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskapet for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Årsmøtet er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fredensborgveien 11 Sameie det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

### Velkommen til beboermøte 1. mars 2023

Styret inviterer alle seksjonseiere til et beboermøte. Beboermøtet starter så snart det ordinære årsmøtet er hevet og finner sted i samme lokaler/konferanserom.

På det formelle ordinære årsmøtet vil vi kun diskutere og fatte vedtak i de sakene som fremkommer i innkallingen. På det mer uformelle beboermøtet kan du møte det nyvalgte styret, ta opp ting du lurer på, komme med innspill og kanskje også bli bedre kjent med naboene dine.

Vel møtt til beboermøte i Fredensborgveien 11!

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Fredensborgveien 11 Sameie  
avholdes onsdag 01.03.2023 kl. 18:00 på Anker hotell (Storgata 55, 0185 Oslo).**

---

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 seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2022
  - B) Årets resultat foreslås ført mot egenkapital
  
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
4. **STYRETS FORSLAG**
  - A) Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond
  - B) Forslag om ekstraordinær innkreving
  
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Forslag om ekstra innkreving i forbindelse med dugnad
  - B) Forslag om felles sjekk av ventilasjonsanlegg
  
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
  - D) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 14.02.2023  
Styret i Fredensborgveien 11 Sameie

Marie Pernille Sivertsen /s/    Elizabeth Mae G Myge /s/    Hanne Svedal Nilssen /s/  
Stefan Ibsen Zlatanov /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marie Pernille Sivertsen	Ravnåsveien 31 E
Styremedlem	Elizabeth Mae G Myge	Nornesvegen 39
Styremedlem	Hanne Svedal Nilssen	Fredensborgveien 11 A
Styremedlem	Stefan Ibsen Zlatanos	Fredensborgveien 11 C
Varamedlem	Fredric Endrerud	Fauchalds Gate 6 B

### Styret

Styret i sameiet kontaktes skriftlig på e-post [fredensborgveien11@styrerommet.no](mailto:fredensborgveien11@styrerommet.no) eller ved å sende melding til styret på vibbo.

### 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.

### Styret bruker elektronisk kommunikasjon

Styret bruker vibbo som informasjonskanal og oppfordrer alle eiere og beboere til å forsikre seg om at de kan logge på vibbo.

Eiere som aktivt velger å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon får tilsendt vesentlig og lovpålagt informasjon per post.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

208      209

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

Fredensborgveien 11 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



## **Styrets arbeid 2022 - 2023**

Siden årsmøtet 2022 har styret avholdt 10 ordinære styremøter. Alle styremøtene er avholdt digitalt. I tillegg har styrets medlemmer hatt kontakt på telefon og e-post mellom styremøtene.

Styret har formelt bestått av en styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. I praksis har styret bestått av en styreleder og to styremedlemmer. Ett av styrets medlemmer har ikke deltatt og varamedlemmet flyttet fra sameiet kort tid etter årsmøtet.

I løpet av perioden har styret forsøkt å rekruttere kandidater for å kunne supplere styret på et ekstraordinært årsmøte. Dessverre var det ingen kandidater som meldte seg og styret ble ikke supplert.

Styret har hatt mye å gjøre og ingen av dagens styremedlemmer ønsker å stille til gjenvalg. Det er dessverre ikke første gang at alle som står på valg i Fredensborgveien 11 velger å tre av. Det er uheldig for alle sameierne at det ikke er kontinuitet i styret.

Årsmøtet oppfordres til å velge et fulltallig styre slik at arbeidet kan fordeles på flere personer.

## **Økonomi og vedlikehold**

Sameiets har gjennom året hatt midler til løpende kostnader og mindre uforutsette vedlikeholdsbehov, men har ikke hatt midler til å gjennomføre større vedlikeholdstiltak. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold øker noe raskere enn felleskostnadene øker og vedlikeholdsbehovet er, som mange beboere selv kan se, økende. Felleskostnadene økte med 10 prosent fra og med 1. august 2022.

I forbindelse med utbedringen av svalgangene som ble gjennomført av Byggmesterkontoret skadetakst AS i oktober/november ble styret anbefalt å gjennomføre utbedringer på fasaden og dette bør trolig gjøres i 2023. Sameiet har kr 184 909 på en sparekonto og felleskostnadene økte med 10 prosent og innkrevingen for kabel-TV/internett med 7 prosent fra og med 1. februar 2023.

Selv om de løpende kostnadene holdes nede vil det bli behov for en ekstraordinær innkreving eller et låneopptak for å kunne gjennomføre nødvendige utbedringer på fasaden. Dette, og øvrig kjent vedlikeholdsbehov, er årsaken til at styret i år foreslår å foreta en ekstraordinær innkreving.

## **Vedlikeholdsplan (2021 - 2031)**

Sameiets vedlikeholdsplan ble bestilt av styret i 2021 og er levert av Soon takst AS. Planen er basert på en grundig tilstandsvurdering av bygningsmassen og inneholder anbefalte vedlikeholdstiltak i tillegg til anbefalinger om sparing i forbindelse med disse. Dette er en av årsakene til at styret i år foreslår å opprette fast vedlikeholdssparing i sameiet.

I løpet av 2022 har styret fulgt opp tiltakene knyttet til lagring i fellesområder, rett bruk av boligen, ettermontering og brannslukningsutstyr. Styret har anslått følgende fremdriftsplan for resten av vedlikeholdsplanens varighet.



År	Anbefalt tiltak i sameiets vedlikeholdsplan
2023	Foreslå å opprette fast spareordning for årsmøtet
2023	Utbedring av kjeller (fukt og overflater)
2023	Drenering
2027	Forprosjekt fasader
2028-30	Fasaderehabilitering
2028-30	Overflatebehandling av vinduer og dører
2028-30	Taktekking
2028-30	Branngardiner

Fremdriftsplanen over er et anslag men det påtroppende styret oppfordres til å følge opp anbefalingene i vedlikeholdsplanen.

### Kontroll av felles el-anlegg og utbedring av mangler

Våren 2022 ble det gjennomført periodisk kontroll av el-anlegget i fellesarealene. Kontrollen ble gjennomført av Mer elektro AS. Under kontrollen ble det avdekket varmegang i vegglampene i oppgang A og mangler knyttet til nødlysene.

I tillegg ble styret anbefalt å bytte til LED-pærer i oppgangene. Styret innhentet tilbud fra to andre firma og takket ja til tilbudet fra Mer elektro AS som byttet nødlys og byttet til lamper med LED-pærer. Kontroll av felles el-anlegg skal gjennomføres minst hver 10. år.

### Nye brannslukningsapparater til alle seksjoner

Som en del av styrets oppfølging av vedlikeholdsplanen og sameiets HMS-rutiner inngikk styret i mai en avtale med Norsk brannvern AS som hentet inn gamle og leverte ut nye (overhalte og godkjente) pulverapparater til alle seksjonene. De gamle pulverapparatene i seksjonene var fra 2012.

### Fuktig bjelke

I fjor ble det avdekket en svært fuktig bærebjelke i kjelleren. Utbedringen er gjennomført og styret ser at det vil bli behov for videre utbedring av fuktproblematikken i 2023, da med vekt på bedring av ventilasjonen.

### Etablering av nytt skap, Telia

I februar 2023 etablerte Telia et nytt skap i kjelleren for å oppgradere systemet sitt. Dette hadde ingen kostnad for sameiet og Telia dekker eventuelle kostnader for flytting i forbindelse med nødvendige utbedringer.

### Oversikt over boder

Styret har gjennom perioden tatt kontakt med alle beboere for å få en helhetlig oversikt over hvem som disponerer de ulike bodene i kjelleren. De aller fleste har svart på styrets henvendelser og vi vil takke for samarbeidet. Oversikten vil brukes i forbindelse med utbedringene i kjelleren som bør gjennomføres i løpet av 2023.

### Heisen i oppgang G

I løpet av 2022 har Orona vært i Fredensborgveien 11 i forbindelse med heisen 10 ganger (tom. 9.8.22).

Heisen har ved flere anledninger dessverre stått i flere dager. Styret får ikke automatisk beskjed om heisstans. Beboere i oppgang G oppfordres å gi styret beskjed om at heisen står så snart de oppdager det slik at styret skal bestille service.

BESKYTTET



Styret er kjent med at én eller flere beboere i oppgang G har utført hærverk i heisen i løpet av året. Hærverket utføres ved at vedkommende tvinger opp heisdørene og "hopper" heisen i gang. Dette er et alvorlig brudd på sameiets vedtekter og påfører sameiet økte kostnader. Hærverket har blant annet ført til at Orona ikke har sett feilkoden ved ankomst og ikke har kunnet utbedre en eventuell underliggende feil.

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av heisen fordeles på alle sameierne. Styret har i 2022 undersøkt mulighetene for å fordele kostnaden etter nytte, slik at det kun er eierne som bruker heisen som betaler for den. Dette er ikke gjennomførbart og alle sameierne deler på kostnaden for heisen. Styret har, på bakgrunn av hærverk, vurdert kameraovervåkning i heisen men valgte å ikke bruke midler på dette.

Høsten 2022 ble det innhentet tilbud fra andre leverandører enn Orona, blant annet KONE. På befaring ble antallet servicebesøk (10 ganger) kommentert og styret ble anbefalt å vurdere om heisen bør byttes ut.

Det påtroppende styret oppfordres til å følge opp denne anbefalingen og vurdere behovet for bytte av serviceleverandør i den forbindelse. KONE leverer heiser og service i tillegg til et digitalt system som gir styret og KONE relevant informasjon om heisen.

### **Vannlekkasjer i oppgang G**

I oktober fikk styret flere henvendelser fra beboere om vannlekkasje i oppgang G ved heisen og i enkelte seksjoner. Lekkasjen skyldtes regnvann som fant veien inn i bygningen og både oppgangen og to seksjoner ble dessverre berørt av lekkasjen.

Sameiets forsikring dekker utbedring av følgeskadene. Utbedringen av årsaken til skaden ble dekket av sameiet og styret har foretatt større utbedringer av utendørs trappeløp/svalgangen. Det vil trolig bli behov for mindre ytterligere utbedringer i 2023. Utbedringene ble gjennomført av Byggmesterkontoret skadetakst AS.

Beboere som oppdager skader oppfordres til å melde skaden direkte til forsikringsavdelingen i OBOS med styrets e-postadresse i kopifeltet. Forsikringsavdelingen i OBOS viderefremidler så informasjon til sameiets forsikringsselskap. Melder beboer skaden direkte til styrets e-post videresender styret henvendelsen til forsikringsavdelingen i OBOS som så viderefremidler informasjonen til sameiets forsikring.

### **Avfallshåndtering**

I høst ble det hengt opp skilt i søppelrommet med informasjon om hva som kan og hva som ikke kan kastes der. Det er kun restavfall, papir og plast som skal kastes i containerne i søppelrommet vårt og som hentes av Renovasjonsetaten.

I år som i fjor har dessverre enkelte beboere satt fra seg møbler, lamper og annet som ikke hører hjemme i søppelrommet. Slike gjenstander skal heller ikke henstilles i fellesarealene.

Dette medfører både unødige merkostnader for sameiet.



Styret oppfordrer beboere til å ta beina fatt til nærmeste minigjenbruksstasjon som ligger 3 minutter unna, bestille søppeltaxi eller oppbevare gjenstandene i egen seksjon/bod frem til styret bestiller komprimatorbil.

### **Skadedyr og rotter**

Rotter og skadedyr er ekle men de kan også, som navnet tilsier, skade bygningsmassen. Rotter kan gnage hull i ledninger og rør. De kan også klatre oppover i etasjene via kanaler i murveggen og finne veien inn i seksjonen din. En rotte trenger bare 12 millimeters åpning for å komme seg inn.

Sameiet har avtale med Rentokil AS men så lenge enkelte beboere kaster søppel på gulv/bakke og oppbevarer tomgods, dyrefôr og liknende i lofts- og kjellerboden tiltrekker vi oss rotter og andre skadedyr til sameiet.

Vi må for all del unngå at rotter eller andre skadedyr flytter inn hos oss og lager et rottebol.

Ikke kast søppel på gulv eller bakke. Ikke oppbevar mat eller annet organisk materiale som tiltrekker rotter og andre skadedyr i boden din.

### **Innbrudd**

I løpet av året har sameiet dessverre opplevd enkelte innbrudd og innbruddsforsøk i kjelleren. Det er automatisk lukking på dørene inn til kjelleren men det er ikke alltid de lukkes helt igjen.

Det er viktig å lukke igjen alle dørene slik at vi unngår at uvedkommende kommer inn i oppganger og kjellere. Forsikre deg gjerne også om at porten er igjen når du går inn og ut av hovedinngangen.

### **Komprimatorbil**

Styret bestiller komprimatorbil fra Renova AS én gang i året. Renova henter alle typer avfall og de var i bakgården vår i august. Dato for når Renova AS kommer kunngjøres av styret på vibbo.no.

Påtroppende styre kan vurdere om det er behov for komprimatorbil to ganger i året da det ikke er så mye dyrere enn å måtte bestille henting av henstilte gjenstander i søppelrom og fellesarealer.

### **Ny løpende vaktmesteravtale**

Sameiet skal tidligere ha hatt en løpende vaktmesteravtale med Nova Service AS men denne ble av ukjente årsaker sagt opp for noen år siden. De siste to årene har alle vaktmestertjenester, det være seg vårrengjøring av bakgård, vasking av søppelrom og tømning av takrenner, kun blitt utført hvis styret har oppdaget behovet og eksplisitt bedt om det.

Å bestille tjenester enkeltvis er dyrere for sameiet enn hvis de er inkludert i en løpende avtale, det krever tett oppfølging fra styrets medlemmer og for at det skal gjennomføres må tjenesteyter ha tid. Dette har, kombinert med at kun ett av dagens aktive styremedlemmer bor fast i sameiet, ført til mindre kontinuitet.

Tid er et knapphetsgode i styret og det er ingen grunn til at styret gjentatte ganger skal bruke tid på å bestille tjenester sameiet har behov for med faste intervaller. Vårrengjøring,

BESKYTTET



vasking av søppelrommet, vasking av inngangspartiet og tømning av takrenner er eksempler på ting som skal gjøres med faste intervaller.

Styret har derfor i 2022 inngått ny, løpende vaktmesteravtale med Nova Service AS og oppfordrer det påtroppende styre om å *ikke* si opp denne avtalen uten at en annen, tilsvarende avtale er på plass.

### **Smijernsport**

Smijernsporten i inngangspartiet ble utbedret av smeden Kamikaze i sommer. Styret håper at forsterkningene som ble gjort reduserer antallet vellykkede innbruddsforsøk og kostnader forbundet med dette.

### **Vibbo.no**

Styret bruker vibbo.no som elektronisk informasjonskanal til beboerne. Der finner du vedtekter, husordensregler, informasjon fra styret om stort og smått som gjelder sameiet. Du kan også sende melding til styret på vibbo.

Savner du et tema eller informasjon på vibbo? Foreslå det gjerne for styret på e-post [fredensborgveien11@styrerommet.no](mailto:fredensborgveien11@styrerommet.no) eller melding på vibbo.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil for posten «styrehonorar», økte kostnader for postene «energi/fyringskostnader» og «avskrivninger».

Avviket på posten styrehonorar er på kr 75 748 og skyldes at styret ved budsjettering for 2022 som fant sted høsten 2021 ikke tok høyde for at det skulle velges en ekstern styreleder for 2022-2023. Avviket for posten konsulenthonorar er på kr 99 232. Avviket for posten energi/fyringskostnader er på kr 140 995 og skyldes tidvis høye strømutfgifter. I januar 2023 mottok sameiet en kreditnota (beløp til gode) fra Entelios på kr 32 182 som knytter seg til nettleien deler av 2022.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 363 385 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 393 233.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600.000 til større vedlikehold som omfatter generelle vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Styret benytter anledningen til å oppfordringen til beboere om å bytte til sparedusj, dette er et svært rimelig og enkelt tiltak som vil kunne redusere sameiets energikostnader betydelig.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredensborgveien 11 Sameie.

### Lån

Fredensborgveien 11 Sameie har ingen lån.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av generelle felleskostnader og 7 % økning av Tv/bredbånd fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fredensborgveien 11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fredensborgveien 11.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: C3KM6-YDW2K-ZYH8L-QE4W7-XOZ0C-HF6ZC



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 063 923	1 918 022	1 988 000	2 365 000
Andre inntekter		0	720	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 063 923</b>	<b>1 918 742</b>	<b>1 988 000</b>	<b>2 365 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 960	-14 278	-8 400	-13 043
Styrehonorar	4	-155 748	-101 250	-80 000	-92 500
Avskrivninger	11	-17 036	-17 036	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 147	-7 665	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 410	-100 493	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-109 232	-19 289	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-791 551	-359 496	-785 000	-600 000
Forsikringer		-180 560	-160 575	-167 000	-199 000
Kommunale avgifter	8	-385 054	-367 380	-409 500	-457 000
Energi/fyring		-360 995	-323 776	-220 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 245	-160 574	-161 000	-171 007
Andre driftskostnader	9	-122 369	-111 493	-142 600	-143 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 427 308</b>	<b>-1 743 306</b>	<b>-2 093 500</b>	<b>-2 193 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-363 385</b>	<b>175 436</b>	<b>-105 500</b>	<b>171 850</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	20 478	16 681	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>20 478</b>	<b>16 681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-342 907</b>	<b>192 117</b>	<b>-105 500</b>	<b>171 850</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	192 117		
Fra opptjent egenkapital		-342 907	0		

BESKYTTET



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	24 135	41 171
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 135</b>	<b>41 171</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 635
Forskuddsbetalte kostnader		18 365	17 148
Driftskonto OBOS-banken		356 925	620 163
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 350	2 310
Sparekonto OBOS-banken		184 910	183 375
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>564 549</b>	<b>825 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>588 684</b>	<b>866 801</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		393 233	736 140
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>393 233</b>	<b>736 140</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 939	11 318
Leverandørgjeld		165 051	115 870
Skyldige offentlige avgifter	12	6 461	3 473
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 451</b>	<b>130 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>588 684</b>	<b>866 801</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2023

Styret i Sameiet Fredensborgveien 11

Marie Pernille Sivertsen /s/ Elizabeth M. Gundersen Myge /s/ Hanne Svedal Nilssen /s/

Stefan Ibsen Zlatanov /s/

BESKYTTET

**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 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 903 915
Bredbånd	160 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 063 923</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 960
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 960</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 155 748.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 147.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 752
Ekstern styreleder AS	-50 577
Pernille Sivertsen	-12 653
Soon takst AS (vedlikeholdsplan)	-43 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-109 232</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-434 116
Drift/vedlikehold elektro	-146 088
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 733
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-791 551</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-206 790
Renovasjonsavgift	-178 265
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-385 054</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 707
Renhold ved firmaer	-73 064
Snørydding	-24 900
Andre fremmede tjenester	-854
Trykksaker	-2 611
Porto	-270
Bank- og kortgebyr	-3 288
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-122 369</b>

BESKYTTET



**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	641
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 233
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 478</b>

**NOTE: 11**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2019	85 181
Avskrevet tidligere	-44 010
Avskrevet i år	-17 036
	24 135
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>24 135</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-17 036</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 12**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 111
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 461</b>



## 4. STYRETS FORSLAG

### 4. A) Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Styret

Styret anser det som hensiktsmessig at sameiet oppretter fast sparing til større, fremtidige vedlikeholdstiltak. Slik sparing er anbefalt for alle boligselskaper.

For å sikre at oppsparte midler ikke brukes på løpende driftskostnader anbefaler styret at oppsparte midler settes på en sparekonto i sameiets navn og at beløpet på denne kontoen øremerkes større vedlikeholdstiltak som vedtas av årsmøtet. Hvis forslaget vedtas vil styret i løpet av 4 uker opprette en ny sparekonto i sameiets navn. Styret skal velge den sparekontoen som gir sameiet best mulig innskuddsrente og avkastning på sparebeløpet.

Styret foreslår at sameiet sparer kr 350 000 per år. Dette vil gjennomsnitt utgjøre kr 494 per seksjon per måned, men beløpet vil i likhet med øvrige felleskostnader kreves inn etter eierbrøk. Dette betyr at beløpet for større seksjoner vil bli noe høyere enn for mindre seksjoner. Sparebeløpet foreslås innkrevd sammen med øvrige felleskostnader.

For å sikre at sameiets sparing over tid vil stå i samsvar med prisutviklingen foreslås det å KPI-justere det årlige sparebeløpet hvert år. Styret anbefaler å overlate ansvaret for den årlige KPI-justeringen til sameiets forretningsfører, for tiden er dette OBOS. Forretningsfører krever inn øvrige felleskostnader og ved å overlate KPI-justeringen sikrer årsmøtet at den alltid vil foretas.

#### Forslag til vedtak

**4. A.1)** Sameiet Fredensborgveien 11 oppretter fast vedlikeholdssparing på en nyopprettet sparekonto i sameiets navn. Oppsparte midler på denne sparekontoen er øremerket større vedlikeholdstiltak vedtatt av ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Styret får i oppgave å opprette sparekontoen innen 4 uker etter at dette årsmøtet er hevet.

**4. A.2)** Sameiet skal totalt spare kr 350 000 i løpet av sparingens første 12 mnd. Sparebeløpet fordeles etter eierbrøk og kreves inn sammen med øvrige felleskostnader fra og med 1. mai 2023.

**4. A.3)** Sparebeløpet skal KPI-justeres årlig per 1. mars med virkning fra 1. mai samme år. Sameiets forretningsfører foretar og effektuerer justeringen på sameiets vegne.

BESKYTTET



#### 4. B) Forslag om ekstraordinær innkreving

Forslagsstiller: Styret

Sameiet har et økende vedlikeholdsbehov og styret ønsker å hente inn frisk kapital til å dekke inn nært forestående vedlikeholdskostnader på det ordinære årsmøtet fremfor å innkalle til ekstraordinært årsmøte når vedlikeholdet skal gjennomføres.

Da Fredensborgveien 11 er et sameie med selveierleiligheter og fellesareal som ikke kan pantsettes vil et renten på et eventuelt lån være svært høy. Styringsrenten er høyere enn på mange år og styret har derfor ikke innhentet et indikativt lånetilbud i forbindelse med dette forslaget.

Når denne innkallingen skrives er styret i ferd med å få oversikt over vedlikeholdsbehovet i kjelleren. Styret er ikke kjent med omfanget av hva som må gjøres og prisene som fremkommer under er anslag basert på innhentede tilbud. Uforutsette hendelser, prisøkninger og stedsspesifikke utfordringer er ikke hensyntatt og det bør tas høyde for at de reelle kostnadene blir høyere.

Utbedring av rusten jernbjelke i taket i kjeller, på bakgrunn av omfanget rust som er avdekket mistenker takstmann at rusten ble malt over i forbindelse med ombyggingen ca 2011, ca kr 165 000. Etablering av avfukter i kjeller (oppgang med leiligheter), ca kr 40 000. Etablering av avfukter i kjeller (mot parken/OBOS), ca kr 110 000. Etablering av avfukter i kjeller (mot nabobygg), ca kr 90 000. Det kan bli behov for å fjerne maling/belegg på veggene i hele kjelleren. I tillegg vil det trolig bli behov for ytterligere utbedringer av svalgangene samt mindre arbeid på ytre vegg/kledning. Vedlikeholdsplanen anbefaler drenering i 2023.

På bakgrunn av dette foreslår styret at det foretas en ekstraordinær innkreving på til sammen kr 590 000. I *gjennomsnitt* vil dette utgjøre kr 10 000 per seksjon (kr 590 000/59 seksjoner = kr 10 000), men i likhet med øvrige felleskostnader vil innkrevningen skje etter eierbrøk. Dette betyr at beløpet for større seksjoner vil bli noe høyere enn for mindre seksjoner. OBOS kan dele opp fakturabeløpet for sameiere som trenger det.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å gjennomføre en ekstraordinær innkreving på totalt kr 590 000. Innkrevningen skjer etter eierbrøk og OBOS sender fakturaen til sameierne.

BESKYTTET



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### 5. A) Forslag om ekstra innkreving i forbindelse med dugnad

Forslagsstiller: Fredrik Dahl Nilsen

Forslag: For hver boenhet som ikke deltar på den felles dugnaden på våren kan styret kreve 500,- kr som skal brukes til vedlikehold. Styret står fritt til å disponere pengene til det vedlikeholdet som de anser som mest nødvendig. Ved neste årsrapport skal det fremgå hvor mange enheter som ikke delto og hva pengene som kom inn er brukt til. Forslagsstiller deltar selv ikke på dugnadene og vil bidra til bedre økonomi for felesskapet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget. Styret i boligselskap har ikke hjemmel i lovverket til å kreve betaling av seksjonseiere som av ulike årsaker ikke deltar på dugnad i sameiet. Styret er dog positive til økt deltakelse og engasjement knyttet til driften av sameiet og oppfordrer eiere som ønsker å danne et grøntutvalg/dugnadsgruppe eller på andre måter bidra til å gjøre sameiet til et hyggeligere sted å bo til å kontakte styret eller snakke med naboer som vil det samme. Styret har i sakens anledning opprettet en åpen gruppe på vibbo som heter Bakgårdsgruppa.

### 5. B) Forslag om felles sjekk av ventilasjonsanlegg

Forslagsstiller: Christian Myhre

Forslag: Tenkte bare å høre om det kunne være aktuelt å hente inn et tilbud for sjekk/vedlikehold av ventilasjonsanlegget for de som ønsker det?

Personlig så opplever jeg ymse lyder fra aggregatet, så det kan tenkes at det gjelder flere? Mulig man kan få et godt tilbud om det er flere som har samme behov.

Har tidligere lest at balansert ventilasjon fra flexit har en forventet levetid på 15-20 år. Da disse er fra 2011/2012 så kan det kanskje tenkes at det er behov for noe vedlikehold hos noen allerede nå

Styrets innstilling: Styret foreslår å stemme ned forslaget. I 2020 ble det gjennomført ventilasjonsrens i alle leiligheter. At det vil komme noe støy er dessverre ikke til å unngå men de som opplever det samme som forslagsstillere kan kontakte styret skriftlig slik at vi får en oversikt over omfanget og kan iverksette nødvendige tiltak.

Styret oppfordrer alle eiere til å skifte filter to ganger i året. Det ligger informasjon om filterabonnement samt annen informasjon om ventilasjonsanlegget på vibbo under temaet Ventilasjon og filterabonnement.

BESKYTTET





BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering\*

2022	Utbedring av enkelte beslag på tak
2022	Utbedring av svalgang i oppgang G
2022	Bytte av 31 nødlis/nødsilt i fellesarealer
2022	Nye veggglamper med LED-lys i oppgang A
2022	Tørking av fuktig bjelke i kjeller
2022	Forsterkning av inngangsport og nye stag med beslag
2021	Utbedring av overvannsproblematikk i kjeller
2020	PCV ventilasjonsrens i alle seksjoner
2020	Avløpsrens alle seksjoner (power clean pipe)
2014	Ny membran i hele bakgården
2012	Første innflytting

*\*Listen ble påbegynt i 2023 og kan inneholde mangler*

BESKYTTET



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

BESKYTTET



BESKYTTET