



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8

FRYDENBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRYDENBERG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 18:00 og lukker 13. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan legges i postkassen til vaktmester mellom Grenseveien 11 C og D

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installere nye vinduer og male opp vinduskarmer fra 2014
7. Vedlikehold av varmeanlegget
8. Forbedring av belysningen i kjelleren
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Celine Joheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

René Sass og Kristin Sliper er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. 0008 Frydenberg Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 20.000,-

Vi foreslår en økning basert på følgende punkter:

- Årets styre har vært et aktivt styre som har reforhandlet avtaler med flere leverandører og tjenester som har spart borettslaget penger.
- Styret har aktivt satt av penger til sparing for borettslaget, og disse midlene forrentes, noe som igjen fører til mer penger på sparekontoen vår.
- Styret har innført tiltak med utleie av boder som har gitt penger til felleskassen.
- Det er viktig at styrehonoraret øker noe på lik linje med andre varer og tjenester i samfunnet.. Det holder styrearbeidet aktuelt og attraktivt som igjen fører til engasjerte styremedlemmer.

Det foreslåtte styrehonoraret er helt gjennomsnittlig for et OBOS-borettslag.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

Installere nye vinduer og male opp vinduskarmer fra 2014

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I borettslaget er det fortsatt en del leiligheter som har eldre vinduer og balkongdører. Mange beboere melder om problemer med å lukke/åpne vinduer, og det er store energitap gjennom de gamle vinduene. Å oppgradere de eldste vinduene og balkongdørene i borettslaget er nødvendig og det er kostnadsbesparende for borettslaget å bytte alle samtidig istedenfor å bytte enkeltvinduer fortløpende.

I tillegg er det 11 år siden balkongene ble rehabilitert (2014) og mange fikk installert nye vinduer og balkongdører. Disse trenger nå å males opp og vedlikeholdes før de tar større skade av vær og vind.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører og legger ved det mest aktuelle tilbudet. Dette er fra samme leverandør som har installert vinduer hos oss tidligere, samt deres samarbeidspartner på maling og rehabilitering av vinduskarmer.

Styret foreslår at borettslaget refinansierer et av sine eksisterende lån med inntil 6 millioner kroner for å finansiere prosjektet.

Prosjektet bør iverksettes snarest og bør utføres i løpet av de neste to årene for å unngå for høye kostnadsendringer og videre forfall av vinduer.

Det foreslås å sette ned en arbeidsgruppe når prosjektet iverksettes.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det er nødvendig at borettslaget snarlig skifter de eldste vinduene og balkongdørene. Generalforsamlingen bør vedta tiltaket.

Forslag til vedtak

Ta opp et lån på inntil 6 millioner kroner for å skifte ut de eldste vinduene og balkongdørene, samt male opp karmene fra 2014, i løpet av de neste to årene.

Vedlegg

4. Frydenberg vinduer og balkongdører 14.08.24.pdf

5. Grenseveien 9 og 11 26.9.24.pdf

Vedlikehold av varmeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deler av rørsystemet og kraner tilknyttet varmeanleggene våre er i kritisk stand og trenger rehabilitering og vedlikehold for cirka 500.000,-

Styret anser arbeidet for å være kritisk og nødvendig å gjennomføre umiddelbart, men ønsker å legge frem saken for Generalforsamlingen da 500.000,- av egne midler vil gjøre negativt utslag på borettslagets totaløkonomi for 2025.

Styrets innstilling

Kritisk arbeid bør prioriteres for å hindre større skader og kostnader i fremtiden. Dette til tross for at årsbudsjettet for 2025 vil kunne bli negativt.

Forslag til vedtak

Utføre kritisk vedlikehold ihht innhentet tilbud med borettslaget eksisterende midler

Vedlegg

6. Dok. Grenseveien 9.pdf

7. BL Frydenberg rapport etterutført årlig servicesjekk 21.10.24.pdf

8. TILBUD 106430.pdf

Sak 8

Forbedring av belysningen i kjelleren

Forslag fremmet av:

Antoinette Croos, 9f

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å forbedre belysningen i kjelleren i vårt borettslag. Etter å ha observert forholdene i kjelleren, har jeg lagt merke til at belysningen mange steder er utilstrekkelig og at den varierer veldig fra bod til bod. I tillegg glemmer folk å skru av lyset etter seg, noe som gjør dagens system lite energieffektivt. Jeg mener at bedre belysning vil bidra til å gjøre bodene mer anvendelige, øke sikkerheten og trivselen for alle som bruker kjelleren.

Den nåværende belysningen i kjelleren er svak og ujevn, noe som gjør det vanskelig å fullt utbytte av bodene. De fleste bodene deler en lampe med naboboden, mens andre kun får lys fra lampene i fellesarealene. Plasseringen av lyskildene gjør at det er store forskjeller og at deler av bodene forblir mørke. Den dårlige belysning gjør at disse bodene blir vanskelig å finne frem inne i og reduserer tilgjengeligheten. Utilstrekkelig belysning kan også føre til ulykker og skader, samt øke risikoen for innbrudd og hærverk.

Fordeler:

- Bedre, mer tilgjengelige og anvendelige boder for alle.
- Bedre trivsel og komfort for beboerne.
- Økt sikkerhet og redusert risiko for ulykker og skader.
- Redusert energiforbruk og lavere strømregninger ved bruk av energieffektive LED-lys og bevegelsessensorer.

Kostnadsoverslag:

I samarbeid med Styret har en elektriker fra Elektro-sivert foretatt en befaring og kommet med følgende prisestimat. Nye armaturer med bevegelsessensor vil ligge på omtrent 1250,- kr ink. mva per bod. I tillegg kommer nye sensorarmaturer til fellesarealene. På denne måten kan vi fjerne alle brytere både for boder og fellesarealer da armaturer styres enkeltvis av sensor med ønsket opplysningstid (1-30 min) før de skrur seg av igjen. Total vil kostnadene for alle 150 bodene og fellesarealene komme på om lag kroner 250.000,-.

Jeg håper at generalforsamlingen vil vurdere dette forslaget og godkjenne nødvendige tiltak for å forbedre belysningen i kjelleren.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er å avvente med tiltaket. Borettslaget har andre, mer prekære områder som trenger vedlikehold og driftsmidler bør brukes til nødvendige tiltak. Kjellerbelysningen fungerer greit på generelt grunnlag og beboere som ønsker mer belysning i sine boder kan selv installere lampe med batteri og sensor.

Forslag til vedtak

Installere nye, energieffektive LED-lysarmaturer med bevegelsessensor i samtlige boder og fellesarealer i hele kjelleren for å sikre jevn og tilstrekkelig belysning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Evjen Jørstad

Om meg:

Anders Evjen Jørstad (43) forelsket seg i 2019 og flyttet til Grenseveien 11A året etter. Der skjønte han raskt at Carl Berner var mer enn ett kryss på toppen av Tøyenparken, det var også et veldig fint sted å bo.

Er utdannet bedriftsøkonom og jobber til daglig med markedsføring i Flytoget. På "fritiden" er jeg troppssjef i Heimevernet.

Motivasjonen min for å søke styrevervet er at jeg ønsker å bidra til at borettslaget fortsetter å være et veldig fint sted å bo.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Herman Nilssen

Jeg heter Herman Nilssen og er 30 år gammel. På fritiden liker jeg å trene og være med venner og familie. Meg og min samboer flyttet inn i Grenseveien 11C i fjor sommer og trivs veldig godt. Jeg har jobbet som tømrer tidligere og har mesterbrev i faget. Jeg er også utdannet fagskole ingeniør fra fagskolen i Agder og har jobbet som bygningssakkyndig i Kristiansand. I dag jobber jeg som driftsleder.

- René Sass

René har tidligere sittet som styreleder i borettslaget og er godt kjent med styrearbeidet i Frydenberg borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Heiret
- Marit Valen-Sendstad

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ane Furulund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sivert Hagtvet
-

Innledning

I 2024 har styret hatt fokus på å ferdigstille utendørsprosjektet, samt komme mer ajour med vedlikehold i borettslaget. Vi har videre fulgt opp fjorårets initiativ med å digitalisere styrets arbeid og gjøre det ryddigere, enklere og mer oversiktlig for fremtidige styre å ta over borettslagets historikk.

I tillegg til administrativt og forefallende arbeid, samt dialog med beboere, har styret aktivt jobbet med å forbedre leverandøravtalene våre, rydde og tilgjengeliggjøre fellesområder, søke støtteordninger, samt sette av midler til sparing. Alt for å øke borettslagets likviditet og driftsmidler.

Som styre har vi hatt et ønske om å innføre fler sosiale tiltak for å styrke naboskapet vårt. Vi har holdt vellykket sommerfest, og tatt tilbake julegrantenningen til vårt eget borettslag. Alt med godt oppmøte og vi håper dette er tiltak som vil videreføres i årene som kommer.

Utendørsbelysningen

Å ferdigstille utendørsprosjektet har vært styrets hovedprioritet i år. Etter årsmøtet i 2024 ble det besluttet å bruke en god del av borettslagets egne midler for å ferdigstille belysningen utendørs.

Styret har hatt flere selskaper på befaring, og landet tilslutt på Lightmakers AS som leverandør for belysningen. I samarbeid med Fjellelektrikeren har de montert nye utelamper i hagen foran blokk 9, over alle inngangspartier, ved søppelskurene og mellom blokkene. I tillegg har vi fått fast installasjon av strømuttak til robotgressklippere, samt utestikk i pergolaen i hagen.

Det hele var en omfattende jobb da bl.a rørene til strømkablene som ble lagt i 2021, var tette og måtte stakes opp.

Belysningsprosjektet er nå ferdigstilt og vi har fått samsvarserklæring på jobben. Dette prosjektet har vært økonomisk omfattende for borettslaget, og det vil vises på årsregnskapet for 2024. Styret har gjennomført prosjektet innenfor den oppsatte kostnadsrammen.

Vi sier oss godt fornøyd med resultatet og venter nå kun på formaliteter før ferdigattest foreligger fra plan- og bygg.

Ny vaktmestertjeneste – gartnertjenester og vintertjenester

Borettslaget hadde behov for en større og mer omfattende vaktmestertjeneste enn det vi har hatt tidligere. Vi trengte bl.a tettere oppfølging av forefallende vedlikehold som søppeltømming i fellesarealer, lypærskift, ødelagte dører, rydding av fellesarealer, samt snørydding.

Etter en runde på mittanbud.no hadde styret tre forskjellige selskaper på befaring, og landet tilslutt på en prøveperiode med selskapet VBR Norge. Styret var veldig fornøyd med resultatene av prøveperioden og valgte å inngå en totalavtale med VBR. De leverer i dag jevnlig vaktmestertjenester, gartnertjenester og vintertjenester til borettslaget. Denne nye avtalen sparer borettslaget for over 50.000,- i året.

Styret er veldig fornøyd med den nye leverandøren og håper på sikt at VBR vil ha kapasitet til å ta over trappevasktjenestene hos oss.

Ny sykkelparkering

Styret har fjernet de gamle, midlertidige sykkelstativene utendørs og fått fastmontert nye stativer fra Vestre. Den permanente løsningen gir uterommet vårt et mer helhetlig og forseggjort inntrykk, og feilparkering av biler og MC foran blokk 9 er blitt redusert som følge av dette.

Sykkelstativene og monteringsjobben finansieres gjennom OBOS miljøtiltak og borettslaget vil få tilgodeskrevet cirka 130.000,- i løpet av våren 2025.

Barnevognparkering

Styret har ferdigstilt 3 barnevognparkeringer med merking og beslag for lås i sykkelboden.

Nye parkeringsskilt

Styret har fått på plass nye parkeringsskilt med rett regulering som gjør at feilparkerte biler og MC hyppigere får bot når de parkerer mellom blokkene.

Parkeringsplassen ved 11F / Carl Berner Fysikalske

Plassen foran Carl Berner fysikalske trengte ny asfalt, og styret fikk gjennomført dette før sommeren. På dugnad ble det kjøpt inn og montert blomsterkasser for å gjøre plassen hyggeligere for alle. Muren har fått blitt rensset for tagging i løpet av høsten.

Utleie av boder på loft

Flere beboere meldte om behov for å leie ekstra bodplass ifm oppussing og flytting i borettslaget. I tillegg hadde borettslaget en utfordring med at tomme tørkeloft ble benyttet til hensetting av søppel og borettslaget hadde utgifter knyttet til fjerningen av dette.

Styret har derfor innført en utleieløsning av tørkeloftene i alle oppgangene. På dugnaden ble hensatt søppel fjernet fra disse fellesområdene og de er nå låst og utleien driftes av styret.

Inntektene fra utleien på disse bodene går tilbake til borettslagets felleskasse.

Vårdugnad

Styret holdt dugnad før 17.mai hvor utearealene sto i fokus. Det var godt oppmøte fra beboerne og vi fikk ryddet og plantet nytt til våren. I tillegg ble det leid inn container og kjøpt inn beis til beboernes balkonger.

Etter endt dugnad holdt styret grillsamling i hagen i godt sosialt lag.

Høstdugnad

Høstens dugnad ble brukt til å klargjøre for vintersesong ved å ta inn utemøbler, gressklippere o.a fra fellesarealene. I tillegg ble alle tørkeloft tømt for hensatte gjenstander og fellesarealer ble ryddet. Det ble leid inn container som beboerne kunne benytte til eget bruk og det ble kjørt søppel til Haralrud miljøstasjon. Det var veldig godt oppmøte på dugnaden og styret er imponert over innsatsen som ble lagt ned!

Vindusbefaring

Borettslaget har behov for å skifte ut en del eldre vinduer og balkongdører. Dette ønsket styret å legge frem for årets Generalforsamling og har i forkant av årsmøtet hatt tre selskaper på befaring for jobben.

Tilbudet vi er mest fornøyd med ligger som egen sak på årsmøtet. Styret håper prosjektet kommer i gang snarlig om det vedtas av Generalforsamlingen.

Reparasjon av tak

Det har vært oppdaget lekkasjer i taket på både blokk 9 og blokk 11 tidligere år. Disse lekkasjene er blitt midlertidig tettet, men i år har styret prioritert å få permanent reparert lekkasjene. I september var blikkenslager Kaarud AS hos oss og har utbedret lekkasjen på loft i 9 og 11 blokken. Det ble lagt nytt blikk bak en pipe, lekkasjer ble tettet og flere takstein ble lagt tilbake på plass.

Beskjæring av trær

De store trærne mellom blokkene, samt frukttrærne ved blokk 9 ble beskåret av Lien Trepleie AS i høst på bestilling fra styret.

HMS-utbedringer

Etter vårens grundige HMS-runde, har styret gjennomført tiltak for å øke sikkerheten i borettslaget. Det som er blitt gjennomført er bl.a

- o Nye håndløpere ned i kjelleren i blokk 9
- o Brukermanual og loggbok ved alle brannsentraler
- o Ny belysning i oppganger der lampene var defekt
- o Bestilt og levert batterier til røykvarslere for alle enheter
- o Installasjon av 5 nye branndører i kjelleren i begge blokkene.

Sosiale tiltak

Sommerfest

Styret arrangert sensommerfest i august, og det var godt oppmøte fra blokkene! Det ble en hyggelig kveld med pizza, kubb, musikk og god drikke i bakgården. Det var hyggelig å hilse på både gamle og nye beboere. Det hele ble en vellykket kveld som vi håper på flere av!

17.mai

Styret arrangerte flaggheising med korps på 17.mai

Julegrantenning

Det ble arrangert julegrantenning med gløgg og nissekorps i bakgården 01.12

Samarbeid med hagegruppa

Styret har hatt dialog med borettslagets uformelle hagegruppe i løpet av sommerhalvåret og bevilget midler til jord og planter til parsellene og pallekarmene i fellesområdene.

Digitalisering og systematisering av dokumentasjon

Borettslaget er stort, og for å holde oversikt over papirer, dokumentasjon, tilbud, kontrakter o.a. har styret prioritert å leie inn konsulenttjenester for å samle og rydde opp i vårt digitale arkiv. Evelon AS har hjulpet oss med å samle sammen all digital dokumentasjon fra flere skytjenester og samlet disse på vår nye, faste plattform – styrerommet.no. Styrerommet.no er en tjeneste levert av OBOS som tilhører borettslaget. På denne måten kan styrets arbeid ryddig følge borettslaget i årene fremover, og det er enklere for alle som jobber med styrearbeid å holde oversikt over borettslagets papirer.

Videreført vedlikeholdsmodul og innført tiltaksplan på styrerommet.no

Vedlikeholdsmodulen ble påbegynt i fjor, og er jobbet videre med i år. I tillegg har vi utvidet tjenesten til å omfatte en tiltaksplan og vedlikeholdsoversikt. I denne oversikten på styrerommet.no kan styret lett se hvilke tiltak og vedlikehold som er utført når, hvor og av hvem – samt se hvilke tiltak som må gjennomføres i nær fremtid og hva som bør planlegges for.

Dette er en tjeneste som er særlig viktig for et så stort borettslag som vårt, og det gir en ryddig oversikt over arbeidene som gjøres. Styret er veldig fornøyd med å ha innført denne og ser viktigheten av å ha brukt tid på å føre inn kjent data i planen.

Tiltaksplanen er en abonnementstjeneste fra OBOS som koster 3000,- i året.

Miljøkonto

Styret har aktivt søkt om midler fra miljøkontoen hos OBOS til å gjennomføre utendørsprosjekter. Det har vi fått innvilget og 130.000,- vil bli tilbakeført til borettslaget i løpet av våren 2025.

Sparetiltak

Styret har aktivt satt av midler til borettslagets sparekonto. På denne måten vokser sparepengene og bufferen vår mer aktivt enn å kun overføre overskudd én gang i året. Disse pengene forrentes og er med på øke borettslagets likviditet.

Årskontroll av rør- og varmeanlegg

Styret gjennomførte i samarbeid med Søstrene Amundsen A/S årskontroll av vann- og varmeinntak i borettslaget. Rapporten fra denne kontrollen ligger ved årsmøtet.

Rapporten viser at det finnes kritiske strakstiltak som må gjennomføres i borettslaget og styret vil prioritere disse så fort årsmøtet er avsluttet.

Gressklipperjakt

Tilslutt en kort anekdote:

Borettslagets dyreste robotgressklipper ble stjålet fra borettslaget i slutten av mai. Styreleder kunne etter grundig detektivarbeid lokalisere gressklipperens siste kjente GPS-location og fylte bilen med samboer og nyfødt baby for å jakte gressklipperen.

Koordinatene førte til en adresse i Gamle Drammensvei utenfor Sandvika. I en privatgarasje i et villastrøk ble gressklipperen funnet uskadet og hel - og den kunne returneres til sitt faste hjem mellom blokk 9 og 11. Hvordan den har havnet så langt hjemmefra, vites ikke.

En uortodoks, men spennende oppgave for styret i Frydenberg Borettslag i 2024!

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post post@frydenbergborettslag.no, Vibbo eller via vaktmesters postkasse mellom oppgang 11C og 11D

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester leveres av VBR Norge.

Parkering

Borettslaget har fem parkeringsplasser som alle beboere kan disponere, forutsatt at skiltnummeret er registrert i gjesteparking webportal. I tillegg kan man parkere på plassene til Carl Berner Fysikalske

Institutt kl. 18–08 på hverdager, samt i helgene. Borettslaget har også tre plasser for el-bil. Disse er for utleie til beboere og eksterne. Eksterne leietakere gis kun adgang når det er plasser tilgjengelig som ikke leies av beboerne. Per dags dato er alle plasser leid ut og det finnes en venteliste.

Les mer om parkering og webportalen for parkeringsbevis under “Parkering” på Vibbo.no eller ved henvendelse til styret.

Chip, nøkler, postkasseskilt og porttelefon

Frydenberg borettslag har et nøkkelsystem for fellesområdene som består av chip på hoveddører og patenterte fysiske nøkler på kjeller, loft og vaskeri. Hvis det er behov for ytterligere chiper eller nøkler, kan dette kjøpes ved at andelseier skriftlig henvender seg til styret. Tap av nøkler eller chip må meldes skriftlig til styret. Skilt til postkasse bestilles via Vibbo eller ved skriftlig henvendelse til styret og er gratis. Navneendringer på porttelefonen meldes inn til styret via Vibbo.

TV og Internett

Alle beboerne har 1000 MB internett via fiber fra Obos OpenNet. Beboerne kan selv velge å bestille TV fra flere leverandører. Mer informasjon finnes på <https://www.obos.no/boligselskap/nett>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 91743704. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Hver enhet skal inneha minimum én fungerende røykvarsler. Batterier skifter én gang pr.år. Boenhetene skal ha tilgang på godkjent slukkerutstyr og beboere er selv ansvarlig for å vedlikeholde disse og sørge for at de er i fungerende stand. Pulverapparater må leses av og vendes minimum én gang i året.

Beboere plikter å holde rømningsveier fri for gjenstander. Sjøppel, gjenstander, sykler og sko skal ikke oppbevares utenfor inngangsdører. På brannbalkongene skal det være minimumsklarering for rømningsvei.

Brannsikringsutstyr og brannvarslingsanlegg i fellesarealer kontrolleres årlig av PBT Eiendomsdrift.

Borettslagets brannvarslingsanlegg er ikke tilkoblet brannsentral og man må manuelt ringe nødetatene ved brann.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. mai og 30. november på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Frydenberg Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 447, KUNDENR. 8

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 097 050	2 555 825
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		692 898	1 881 705
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 311	19 266
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-144 125	-57 801
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 240 411	-1 297 334
Innsk. øremerk. bankkto		-4 398	-4 611
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-628 725	541 225
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 468 325	3 097 050

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 774 234	3 586 429
Kortsiktig gjeld	-305 909	-489 379
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 468 325	3 097 050

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 447, KUNDENR. 8

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		939 546	862 477	875 544	932 712
Innkrevde felleskostnader	2	7 232 974	7 351 930	7 341 456	7 592 288
Andre inntekter	3	134 578	99 061	25 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 307 098	8 313 468	8 242 000	8 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 195	-36 662	-36 660	-39 480
Styrehonorar	5	-280 000	-260 000	-260 000	-280 000
Avskrivninger	15	-67 311	-19 266	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 625	-13 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-204 395	-194 110	-205 757	-216 000
Konsulenthonorar	7	-62 298	-30 144	-15 000	-15 000
Kontingenter		-32 700	-29 600	-29 600	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-934 821	-439 662	-523 000	-385 000
Forsikringer		-597 839	-468 427	-515 270	-618 000
Kommunale avgifter	9	-1 312 782	-1 113 894	-1 300 139	-1 487 000
Energi/fyring	10	-1 607 294	-1 615 627	-1 735 000	-1 605 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 979	-409 452	-410 000	-426 000
Andre driftskostnader	11	-628 175	-609 190	-549 600	-694 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 214 414	-5 237 659	-5 593 026	-5 807 480
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 092 684	3 075 809	2 648 974	2 747 520
IN - ekstraordinære avdrag		0	0		
DRIFTSRESULTAT		2 092 684	3 075 809	2 648 974	2 747 520
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	89 220	68 140	0	0
Finanskostnader	13	-1 489 006	-1 262 244	-1 431 000	-1 422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 399 786	-1 194 104	-1 431 000	-1 422 000
ÅRSRESULTAT		692 898	1 881 705	1 217 974	1 325 520
Overføringer:					
Til annen egenkapital		692 898	1 881 705		

FRYDENBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 447, KUNDENR. 8

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	21 852 207	21 852 207
Tomt		140 000	140 000
Andre varige driftsmidler	15	115 351	38 537
Miljøbankkonto, øremerket		127 679	169 743
SUM ANLEGGSMIDLER		22 235 237	22 200 487
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 073	1 084
Andre kortsiktige fordringer	16	12 839	10 677
Driftskonto OBOS-banken		411 098	1 401 227
Driftskonto OBOS-banken II		0	3 852
Sparekonto OBOS-banken		2 349 225	2 169 590
SUM OMLØPSMIDLER		2 774 234	3 586 429
SUM EIENDELER		25 009 471	25 786 916
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 148 * 100		14 800	14 800
Annen egenkapital	17, 18	-706 150	-1 399 049
SUM EGENKAPITAL		-691 350	-1 384 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	25 075 036	26 315 447
Borettsinnskudd	20	202 000	202 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	117 876	164 338
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 394 912	26 681 785
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 387	481 375
Påløpte renter		7 947	8 004
Påløpte kostnader		236 575	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 909	489 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 009 471	25 786 916
Pantstillelse	22	38 791 645	38 791 645
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2025

Styret i Frydenberg Borettslag

Celine Joheim /s/

Ane Furulund /s/

Sivert Hjeltnes Hagtvat /s/

Tobias Ruus /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 830 779
Fjernvarme	1 170 063
Forretningslokale	160 512
Strøm el-bil	45 000
Bod	26 028
Eiendomsskatt	592
Kapitalkostnader på IN-lån	929 916
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 630
Overført til kapitalkostnader	-939 546
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 232 974

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	41 600
Miljøfond	78 000
Nøkler	8 978
Utleie	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	134 578

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
Gaver til ansatte	-715
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 195

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 852, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 923
Andre konsulenthonorarer	-21 375
SUM KONSULENTHONORAR	-62 298

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 285
Drift/vedlikehold VVS	-18 199
Drift/vedlikehold elektro	-669 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 528
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 150
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 302
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-8 751
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-934 821

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 437
Vann- og avløpsavgift	-966 606
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-334 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 312 782

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 266
Fjernvarme	-1 503 028
SUM ENERGI / FYRING	-1 607 294

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-31 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 886
Verktøy og redskaper	-999
Driftsmateriell	-7 499
Vaktmestertjenester	-214 719
Renhold ved firmaer	-217 261
Snørydding	-65 086
Andre fremmede tjenester	-31 488
Trykksaker	-45
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 405
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 852
Andre kontorkostnader	-6 816
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 448
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferds kostnader	-7 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-628 175

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 033
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	89 220

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-842 523
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-646 372
Renter på leverandørgjeld	-111
SUM FINANSKOSTNADER	-1 489 006

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1936	1 642 000
Oppskrevet 1972	1 443 200
Balkonger ferdigstilt 2015/2016	14 685 996
Uteområde 2021	4 081 011
SUM BYGNINGER	21 852 207

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.226/bnr.19 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod		
Tilgang 2024	144 125	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-48 043	96 082
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	57 801	
Avskrevet tidligere	-19 266	
Avskrevet i år	-19 266	19 269
Snøfreser		
Tilgang	25 599	
Avskrevet tidligere	-25 598	
Avskrevet i år	-1	0
Traktor		
Tilgang 1992	30 000	
Tilgang 2000	49 629	
Avskrevet tidligere	-79 628	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		115 351
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-67 311

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 244
Fordringer for ansatte/tillitsvalgte 2022	6 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 839

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-847 138
Egenkapital fra IN tidligere år	187 017
Reduksjon EK fra IN	-46 029
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-706 150

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,8 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2022

-15 977 899

Nedbetalt tidligere

972 015

Nedbetalt i år

947 237

-14 058 647

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. IN-lån

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,8 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014

-14 800 000

Nedbetalt tidligere ordinære avdrag

3 303 420

Nedbetalt tidligere ekstraordinære avdrag

187 017

Nedbetalt i år ordinære avdrag

293 174

Nedbetalt i år ekstraordinære avdrag

0

-11 016 389

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-25 075 036

NOTE: 20**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1936

-200 500

Saldo 1.1

-1 500

SUM BORETT SINNSKUDD

-202 000

Frydenberg Borettslag

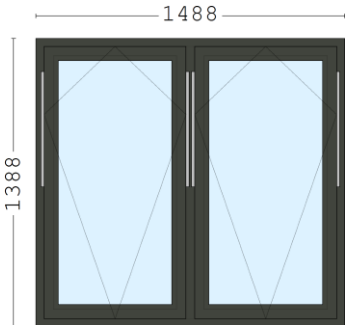
Grenseveien 9 + 11

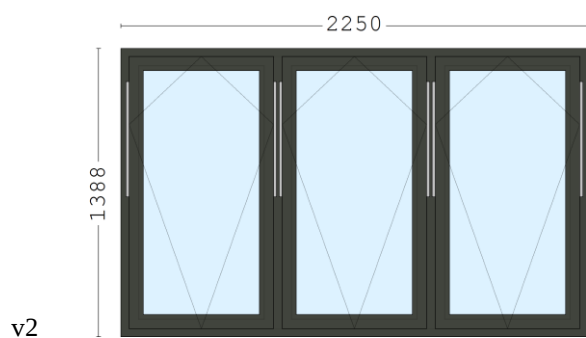
V/Celine Joheim

Tlf: 98443869 / e-post: styreleder@frydenbergborettslag.no

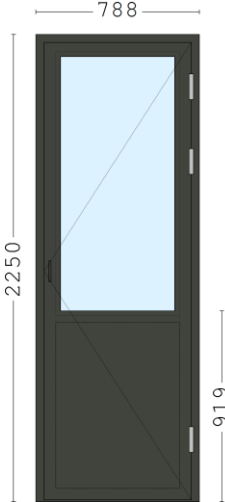
Vår ref.: Marius Rasmussen

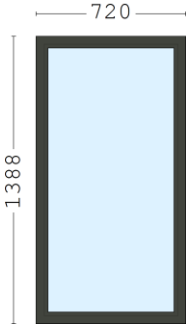
Dato: 14.08.24

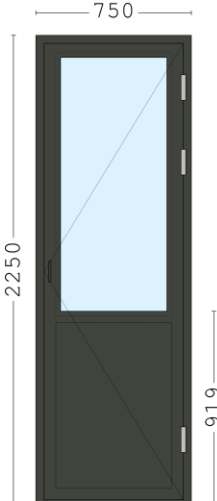
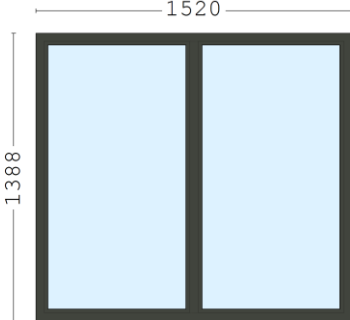
Tegning	Beskrivelse	Ant.	Pris	Sum
v1		75	22.167,00	1.662.525,
	HTSP (1488x1388) H-VINDUET m/sikkerhetsbeslag (U=0,85) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 78mm post 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort Toppsving hengsle Krom (S6) H-vrider Børstet aluminium UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Ferdig montert inkl. utagning og sanering av eksisterende vinduer. Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet. Vekt 83,6 kg			



Tegning	Beskrivelse	Ant.	Pris	Sum
	HTSP (2250x1388) H-VINDUET m/sikkerhetsbeslag (U=0,85) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 78mm post 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort Toppsving hengsle Krom (S6) H-vrider Børstet aluminium UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Ferdig montert inkl. utagning og sanering av eksisterende vinduer. Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet.	22	30.375,00	668.250,00
	Vekt 125,5 kg			

	HBP1 (788x2250) H-BALKONGDØREN (U=0,85) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde Aluminium Handikap Terskel + Eik 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort 50mm Glatt fylling Dørhengsler Galvanisert Høyre utadslående Espagnolett FIX846F M22/23 m/brems Vrider Børstet aluminium m/Låseknapp og blindskilt Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister	5		
	Flukter med v4 Vekt 55,7 kg			

	HFKP (720x1388) H-KARMEN (U=0,77) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Ferdig montert inkl. utagning og sanering av eksisterende vinduer. Nye utføringer og lister i samme farge som vinduet og døren.	5	27.135,00	135.675,00
	Vekt 33,8 kg			

Tegning	Beskrivelse	Ant.	Pris	Sum
	HBP1 (750x2250) H-BALKONGDØREN (U=0,86) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde Aluminium Handikap Terskel + Eik 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort 50mm Glatt fylling Dørhengsler Galvanisert Høyre utadslående Espagnolett FIX846F M22/23 m/brems Vrider Børstet aluminium m/Låseknapp og blindskilt Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister	35		
	Flukter med v6 Vekt 53,8 kg			
	HFKP (1520x1388) H-KARMEN (U=0,75) Laminert fingerskjøtet tre 109mm karm dybde 78mm post 3L Thermo 1,1 (4TF-18A-4-18A-4TF) Lt=74 g=53 Rw(33)+Ctr=28dB Spacer varmkant RAL 9004 Sort UTEN VENTIL Utvendig NCS Farge (S7310-G57Y) Innvendig Hvit (S0502Y) RAL6003 glasslister Nye utforinger og lister i samme farge som vinduet og døren. Vekt 69,7 kg	35	30.500,00	1.067.500,
SPESIALFARGE PRODUKT NCS OG RAL		1	3.500,00	3.500,00
EMBALLASJE		1	2.000,00	2.000,00
FRAKT		1	15.000,00	15.000,00
Gjennomsnittlig u-verdi 0,84	Netto totalt eks.mva:	180	3.554.450,00	
	Miljøavgift		3,641,00	
	<u>Mva (25%)</u>		<u>889.522,75</u>	
	<u>Total ink.mva:</u>			<u>4.447.613,75</u>

Mvh.
Osterhausgaten Dører & Vinduer AS

Marius Rasmussen
Tlf: 90107340 / e-post: marius@odv.no

Frydenberg Brl
v/Celine Joheim

Skjetten 1.10.24

Grenseveien 9 og 11, utvendige malerarbeider,

Vi takker for forespørsel, og har gleden av å gi følgende løsningsforslag basert på avholdt felles-befaring.

Adkomst:

Adkomst for utførelsen av beskrevne malerarbeider er basert på bruk av brannbalkonger med inntransport via beboerleiligheter.

Sikringssele benyttes i på-krevet omfang.

Malerarbeider:

- Behandling av balkongdører, samt vinduer. med 2 strøk Drygolin dør og vindusmaling, farge lik tidligere, med de forarbeider som kreves, (vasking, skraping, nedmatting, flekkgrunning sårkitting etc.). Vinduer og dører behandles i lukket stilling, dvs ikke på fals og kant.

Grenseveien 9, brannbalkonger 4. og 5. etg medtatt behandlet 18 stk balkongdører og 22 stk vindusrammer.

Grenseveien 9, brannbalkonger 1. til 3. etg medtatt behandlet 9 stk balkongdører og 15 stk vindusrammer.

Grenseveien 11, brannbalkonger 4. og 5. etg medtatt behandlet 34 stk balkongdører og 100 stk vindusrammer.

Grunnet hindret innsyn pga trær og balkong-rekkverk, er det noe usikkerhet rundt eksakt antall dører og vinduer. Opptelling av balkonger-dører og vinduer forutsettes kontrollert og justert med byggherre for å enes om endelig kontraktsum ved en evt bestilling

Sum beskrevne arbeider malerarbeider	kr. 411.900,- eks mva
Rigg, drift og mannskapsbrakke.	kr. 50.000,- eks mva
25 % mva	kr. 115.475,- .
Sum samlet	kr. 577.375,- inkl mva

Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning as
Hvamsvingen 11
2013 Skjetten
Epost: lars.strand@larses.no

Org.nr 923 441 026

Kun beskrevne arbeider er medtatt. Arbeider utover dette og avdekkede skjulte mangler, varsles og avklares før en evt utførelse.

Det forutsettes lagt opp til en rasjonell gjennomføring i samråd med byggherre. Vi er avhengige å legge opp en samkjørt fremdrifts plan med adkomst via beboer-leiligheter i nødvendig grad.

Arbeider for maler og tømrer, basert på medgått tid, avregnes etter timesats kr. 645,- eks mva. (kr. 806,- inkl mva), med 15 % påslag på selvkost materialer, og evt maskin- og utstyrsleie.

Vann og strøm forutsettes fritt benyttet. Mannskapsbrakke m/toalett er medtatt, forutsettes plassert på gårdsplass.

Nødvendig rydding, og beskjæring av beplantning forestås av byggherre

Tilbudets varighet 30 dg

Alle beløp i tilbudet er å anses som eks mva om ikke annet er beskrevet.

Vennligst ta kontakt ved spørsmål.

Mvh



Lars Erik Strand

Daglig Leder

Lars E Strand malermester- og entreprenørforretning as

StartBANK Id 148131

Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning as
Hvamsvingen 11
2013 Skjetten
Epost: lars.strand@larses.no

Org.nr 923 441 026

Dokumentasjon



Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tlf 22225840
E-post line@sostreneamundsen.no
Org.nr 992719133

Kunde navn B/L Frydenberg
Kunde adresse Grenseveien 9-11 0571 OSLO
Arbeidsadresse
Adresse Grenseveien 9 Felles
Adresse 2 Grenseveien 9 Felles
Gård og bruksnummer -
Postnummer og poststed 0571 OSLO

Ordre 21400
Hovedansvarlig -
Utførelses dato 03-06-2023
Notat Årlig service sjekk.
Kundereferanse -

Oppstartssjekkliste

Bygningsområde: -

1. Før oppstart av oppdrag, smittevern for rørlegger og kunde

- ☒ Vi sikrer før arbeidets oppstart at det er vurdert risiko for arbeid hos kunde og vår kunde er informert om våre retningslinjer for smittevern. Vi påser å følge gjeldende retningslinjer fra FHI for vår og våres kunders helse.

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

2. Beskrivelse og- eller arbeidstegning er vedlagt

- ☒ Kontroll av arbeidsbeskrivelse er utført og arbeidstegninger er ikke nødvendig for denne type oppdrag

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

3. Start kjøring til oppdrag

- ☒ Ok

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

4. HMS vurdering av arbeidsplassen

- ☒ Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

5. Bilde før oppstart

- ☒ Ikke aktuelt
Servicesjekk

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:49

6. Tildekking

- ☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

Søs Serviceavtale BL Frydenberg

Bygningsområde: -

Informasjon

Årlig service B/L Frydenberg



1. Teknisk rom

☒ Teknisk rom 1

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

Søs teknisk rom

Informasjon

Informasjon om teknisk rom

Et teknisk rom er et fellesbegrep som brukes om rom som har samlet tekniske installasjoner som går felles til alle beboere.

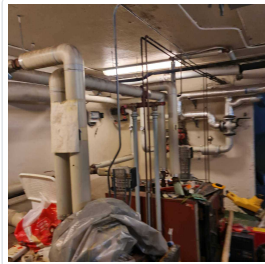
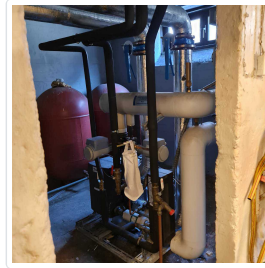
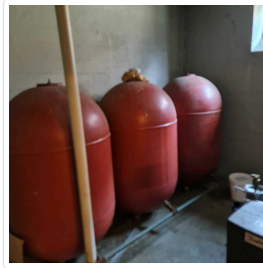
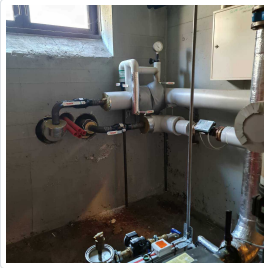
Ved årlig inspeksjon går vi visuelt over og kontrollerer synlig rørstrekk og utstyr som er i teknisk rom.

Det er viktig at dette er i orden og i god tilstand for å unngå lekkasjer, varmetap og unødvendig energiforbruk.

Lekkasjer skaper høyere og uforutsigbare kostnader.

1. Oversiktstilde av teknisk rom

☒ Oversiktstilde av teknisk rom



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:52

2. Visuell kontroll teknisk rom

☒ Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:52

3. Energikilde varme

☒ Fjernvarme

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

Søs Fjernevarme serviceavtale

Informasjon

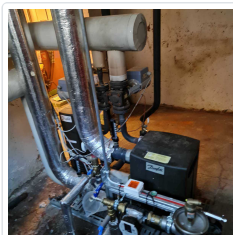
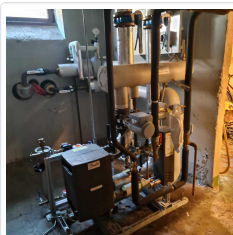
Fjernvarme

Drift og vedlikehold av fjernvarme utføres vanligvis av leverandøren av dette.

I vår serviceavtale utfører vi visuell kontroll av fjernvarmen, og gir beskjed til styret om vi finner avvik, som styret igjen tar med sin leverandør av fjernvarmeanlegget.

1. Oversiktstilde fjernvarme

☒ Oversiktstilde fjernvarme



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

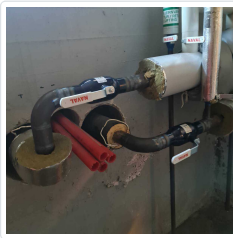
2. Leverandør av fjernvarme/nærvvarme

☒ Fortum

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

3. Isolering

☒ Ikke ok



Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

4. Energikilde tappevann

☒ Fjernvarme

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

Søs Fjernevarme serviceavtale

Informasjon

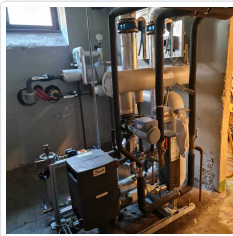
Fjernvarme

Drift og vedlikehold av fjernvarme utføres vanligvis av leverandøren av dette.

I vår serviceavtale utfører vi visuell kontroll av fjernvarmen, og gir beskjed til styret om vi finner avvik, som styret igjen tar med sin leverandør av fjernvarmeanlegget.

1. Oversiktbilde fjernvarme

☒ Oversiktbilde fjernvarme



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

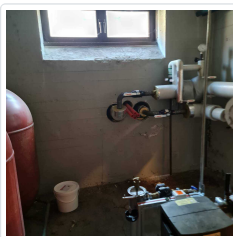
2. Leverandør av fjernvarme/nærvarme

☒ Fortum

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:53

3. Isolering

☒ Ikke ok



Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

5. Intern sirkulasjonspumpe varmekilden

☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

6. Varmeveksler

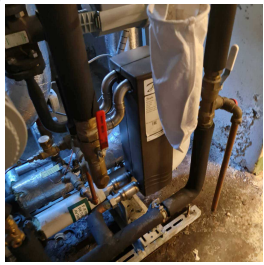
☒ Grønt



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

7. Varmtvannsvexler

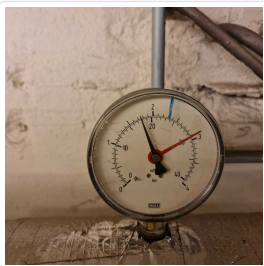
☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:54

8. Manometer

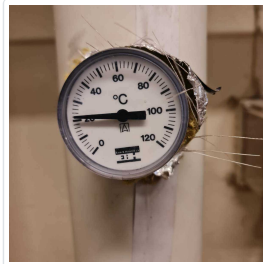
☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:56

9. Termometer

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:57

10. Utstyr for utlufting montert

☒ Luftepotter



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:57

11. Utstyr for slam/filtrering

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:58

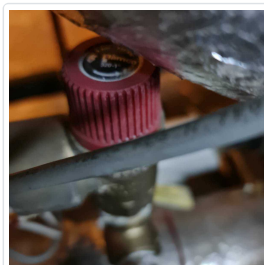
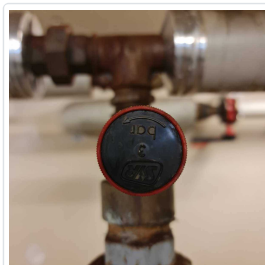
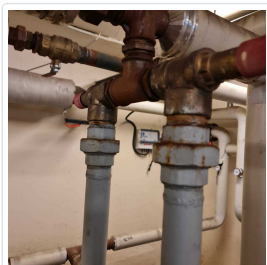
12. Utstyr for vannbehandling

☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:58

13. Sikkerhetsventiler

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:59

14. Finnes det protokoll for ekspansjonskar

☒ Rødt

Annet

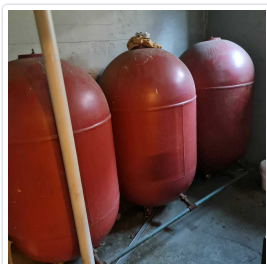
Kommentar: Ikke merking på når siste sjekk av ekspansjonskar er gjort.

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 13:59

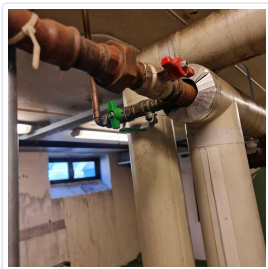
15. Fortrykk ekspansjonskar

☒ Størrelse i liter

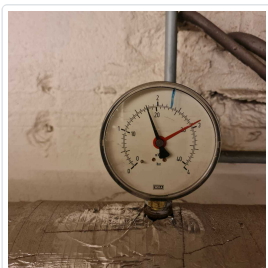
3 stk 500L



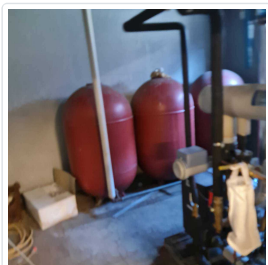
☒ Serviceventil montert



- ☒ Ladetrykk i bar
1bar



- ☒ Rødt
Må sjekkes før start til vinteren



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:02

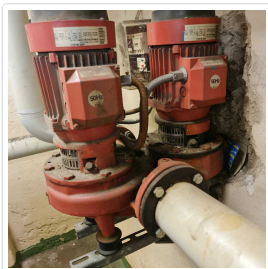
16. Kompressorkar

- ☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:02

17. Pumper i anlegget

- ☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:02

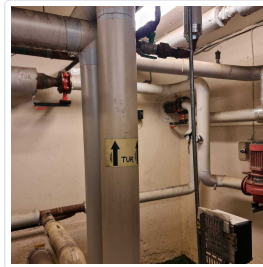
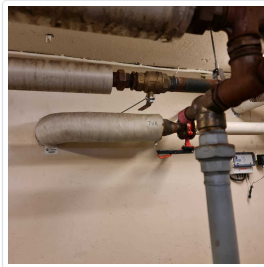
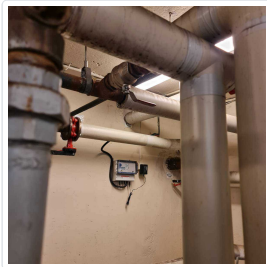
18. Tilbakeslagsventiler er montert iht. tegning

- ☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:05

19. Stengeventiler

- ☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:06

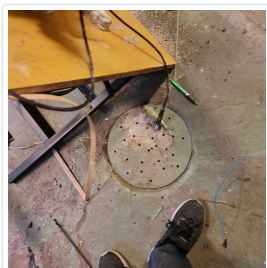
20. Strupeventiler

☒ Ikke aktuelt

Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:06

21. Sluk i teknisk rom

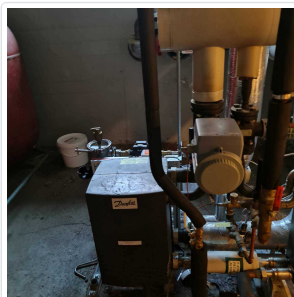
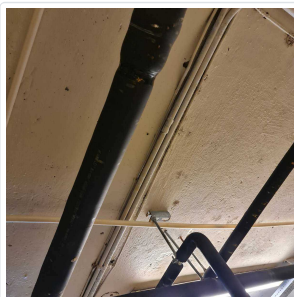
☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 24-04-2023 16:27

2. Sanitær: Visuell kontroll av rørstrekk kaldt, varmt og sirk

☒ Gul



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 14:08

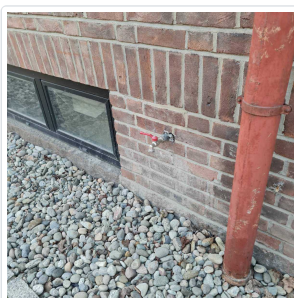
3. Sanitær: Visuell kontroll av avløp

☒ Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

4. Sanitær: Kartlegging av utevann

☒ Grønn



Sist endret av VRonny Nævdal - 20-04-2023 15:07

5. Varme: Visuell kontroll av rørstrekk varmeanlegg

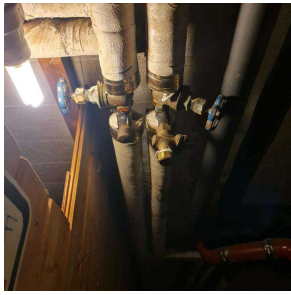
☒ Grønn

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

6. Varme: Visuell kontroll av oppleggskraner og evt uttappinger

☒ Gult

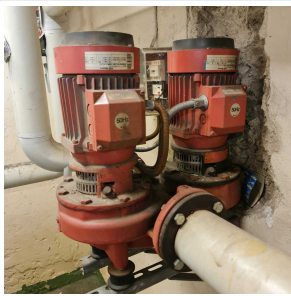
Bør skiftes over tid.



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

7. Varme: Visuell kontroll av sirkulasjonspumpe varme

☒ Bilde



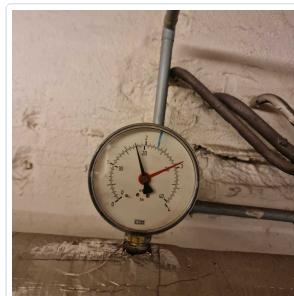
☒ Forklaring

Sirkulasjonspumpen må fungere og justeres for at varmen skal ha rett hastighet og vannmengde. Dette for at beboere skal ha korrekt varme gjennom hele anlegget og hindre unødvendig varmetap, som igjen gir unødvendig kostnader på strøm.

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

8. Varme: Visuell kontroll av trykk og temperatur på anlegget

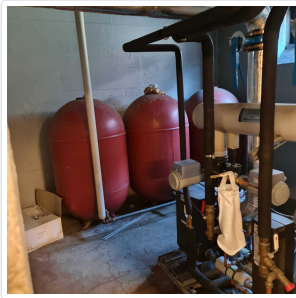
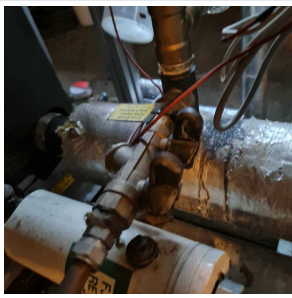
☒ Bilde



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

9. Varme: Visuell kontroll av ekspansjonskar og påfyllingsmuligheter

☒ Bilder



✓ Forklaring

Ekspansjonskaret skal sikre riktig trykk på anlegget for å forhindre overtrykk på anlegget. Overtrykk kan føre til feil på sirkulasjon, varmetap, økte strømkostnader og lekkasjer. Ekspansjonskar må trykktestes og kalibreres årlig.

Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

10. Legionella

✓ Forklaring

Legionella oppstår mellom 20-60 grader. Av den grunn er det fare for legionella oppblomstring både på kaldtvann og varmtvann. Det er ofte problem med å holde kaldtvann kaldere enn 20 grader, da rør går gjennom varme rom og ofte er klamret med varmtvann. Det er også problem med tappepunkter som brukes sjelden, og blindveier på røropplegg. Det anbefales å ta regelmessig vannprøver eller installere en Apurgo ventil på inntaket som eliminerer legionella problemer både på kaldt og varmtvann. Legionellakontroll e

✓ Usikker, anbefaler å ta vannprøve

Ikke termometer på vvc



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

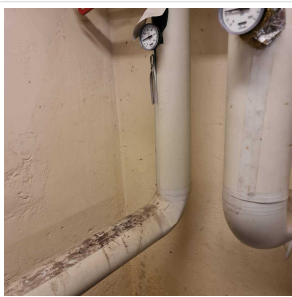
11. Asbest

✓ Forklaring

Asbest er et utbredt bygge og isolasjonsmateriale helt frem til midten av 80 tallet. Lukket/uskadet asbest utgjør ingen fare. Brudd eller åpen asbest avgir farlige partikler i luften som er svært skadelig og kreftfremkallende. Disse partiklene kan forurense et helt rom og krever prøvetaking og alternativt sanering av bedrifter som har spesialisert seg på dette.

✓ Usikkert, bør ta prøver

Mulig asbest på varme og vv.



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

13. Dato og signatur

✓ Signatur utførende kontrollør

20.04.23.



Sist endret av VRonny Nævdal - 03-06-2023 14:18

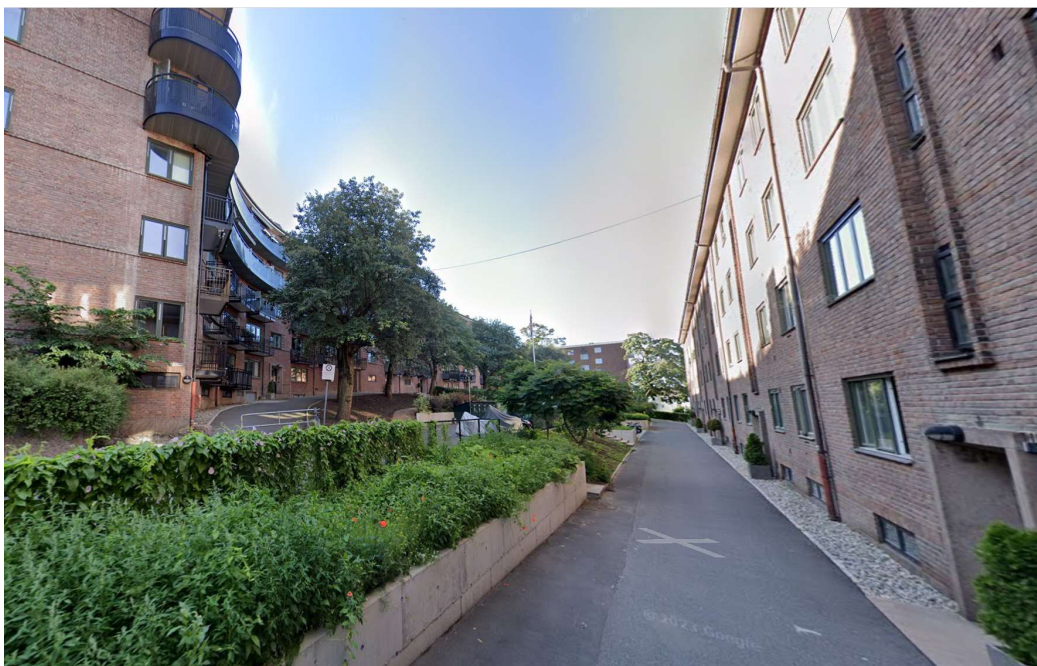
Rapport etter utført årlig servicesjekk

B/L frydenberg

Grenseveien 9-11

organisasjonsnummer, 948 322 447

mandag 21. oktober 2024



<i>Enheter: 148</i> <i>Byggeår: 1936</i> <i>Etasjer: 5-6</i> <i>Bygninger: 2</i> <i>Antall teknisk rom: 2</i> <i>Adresse: Grenseveien 9-11</i>	<i>Kontaktperson Styreleder:</i> <i>Celine Joheim</i> <i>98443869</i>	<i>Kontaktperson Søstrene Amundsen:</i> <i>Ali Hayat</i> <i>Servicesjef</i> <i>ali@sostreneamundsen.no</i> <i>40610882</i>
---	---	---

Nedenfor finner dere en sjekkliste rapport fra befaringen.

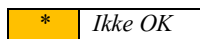


NR	Kontrollpunkter	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Sanitæranlegg			
	Oppgang nr 9			
1	Hoved inntak/stengekran		Her sitter det gammel sluse kran før reduksjonsventil som mest sannsynlig ikke holder tett og fungerer. Det må være en fungerende kran før første komponent.	Snarest
2	Reduksjonsventil og manometer.		Reduksjonsventilen fungerer ikke går bare rundt, filter og sil på denne er tette og manometeret fungerer heller ikke. Det er viktig at reduksjonsventiler og manometer fungerer for å kunne justere trykket inn og overvåke trykket. Ved for høyt trykk kan armaturer i leilighetene bli defekt.	snarest
3	tilbakeslagsventil		Det mangler tilbakeslagsventil. Dette er pålagt fra kommunen.	Snarest ved arbeider på inntaket
4	Ekspansjonskar		Det er ikke ekspansjonskar på inntaket. Dette bør installeres for å slippe overtrykk i beredere.	
5	Vann Rør		Eldre vann rør i kobber. Ok foreløpig.	
6	Oppleggs kraner vann		Nyere kraner ok.	
7	avløp		Nyere avløp. Ok.	
8	Isolasjon		Ok, mangler noen steder.	Tidligere sendt tilbud på dette

NR	Kontrollpunkter	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Varmeanlegg og tekniskrom			
	Oppgang nr 9			
1	Sirkulasjonspumpe		Ok	
2	Shuntventil/blandeventil		Lekker og iring se bile under	snarest
3	Rør		Eldre rør som bør skiftes på sikt.	
4	Oppleggs Kraner		Opleggekrane her er eldre. De fleste stenger/funcorer ikke så ved utskifting av radiatorer eller ventiler i leiligheter er man nødt til å tappe ned i tekniskrom som fører til merarbeider. Ved påfylling av anlegget etter ned tapping blir det tilført 10% luft for pr liter man fyller på. Man skal helst unngå å tilføre alt for mye nytt vann og luft i anlegget for å ikke skade rørene.	Bør gjøres til neste sommer. Er tidligere sendt ut tilbud på dette, men vært prisøkning så fint å få oppdatert det tilbudet når det blir aktuelt med utskifting.
5	Ekspansjonskar		Mangler mulighet for trykktesting	
6	Lufte potter		Lekkasjer på potter og stengekran	
7	isolasjon		Ok, men mangler noen steder	Tidligere sendt tilbud på dette

NR	Kontrollpunkter	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Sanitæranlegg			
	Oppgang nr 11			
1	Hoved inntak/stengekran		Her sitter det gammel sluse kran før reduksjonsventil som mest sannsynlig ikke holder tett og fungerer. Det må være en fungerende kran før første komponent.	Snarest
2	reduksjonsventil		Reduksjonsventilen fungerer ikke går bare rundt, filter og sil på denne er tette og manometeret fungerer heller ikke. Det er viktig at reduksjonsventiler og manometer fungerer for å kunne justere trykk inn og overvåke trykket. Ved for høyt trykk kan armaturer i leilighetene bli defekt.	Snarest
3	tilbakeslagsventil		Det mangler tilbakeslagsventil. Dette er pålagt fra kommunen.	Snarest.
4	Ekspansjonskar		Det er ikke ekspansjonskar på inntaket. Dette bør installeres for å slippe overtrykk i beredere.	
5	Vann Rør		Eldre vann rør i kobber. Ok foreløpig.	
6	Oppleggs kraner vann		Nyere kraner ok.	
7	avløp		Nyere avløp. Ok.	
8	Isolasjon		Ok, men mangler noen steder	Tidligere sendt tilbud på dette

NR	Kontrollpunkter	OK	Kommentar/avvik	Bør utbedres
	Varmeanlegg og tekniskrom			
	Oppgang nr 11			
1	Sirkulasjonspumpe		Ok	
2	Shuntventil/blandeventil		Ok	
3	Rør		Eldre rør som bør skiftes på sikt.	
4	Oppleggs Kraner		Oppleggs kraner her er eldre. De fleste stenger/funcorer ikke så ved utskifting av radiatorer eller ventiler i leiligheter er man nødt til å tappe ned i tekniskrom som fører til merarbeider. Ved påfylling av anlegget etter ned tapping blir det tilført 10% luft for pr liter man fyller på. Man skal helst unngå å tilføre alt for mye nytt vann og luft i anlegget for å ikke skade rørene.	Bør gjøres til neste sommer. Er tidligere sendt ut tilbud på dette, men vært prisøkning så fint å få oppdatert det tilbudet når det blir aktuelt med utskifting.
5	Ekspansjonskar		Ok	
6	Lufte potter			
7	isolasjon		Ok, men mangler noen steder	Tidligere sendt tilbud på dette.
8	utekran		OK, men alt som er koblet på etter stengekran må kobles av før vinteren.	



Bilder av røde punkter:

Sanitær:

Punkt 1, 2 og 3 blokk 9



Punkt 1, 2 og 3 Blokk 11



Punkt 8 blokk 11: Her må delene kobles fra for å slippe frost.

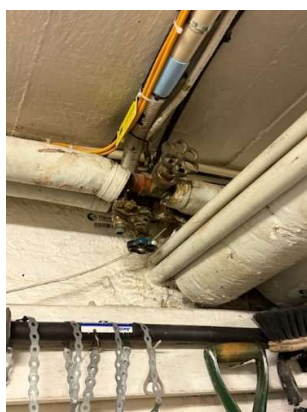


Varme/tekniskrom:

Punkt 2 blokk 9



Punkt 4 blokk 9 og 11



Punkt 6 blokk 9 og 11:



*Annet: Det sendes eget tilbud på alle røde punkter i eget vedlegg. Tilbudet blir satt opp punktvis.
Punktene angående oppleggs kraner på varmen er det ikke lagt ved tilbud på, ettersom det må man gå nøyere gjennom ved behov/plan om utskifting.*

Vi legger kun ved bilder av røde punkter for å holde rapporten kort og konkret. Vi har mange flere bilder av de øvrige punktene også som vi kan sende over hvis ønskelig.

For øvrig ønsker jeg deg en god dag.

Med vennlig hilsen

Ali Hayat

Servicesjef

Telefon: +47 22 22 58 40

Epost: ali@sostreneamundsen.no



B/L Frydenberg
Grenseveien 9-11
0571 OSLO

Tilbud nr. 106430

Dato 10.05.23

Vår ref. Ali Hayat

Prosjekt Etter servicesjekk

Prisoverslag på rørleggerarbeider etter årlig service 2023 og 2024

Tilbud under gjelder for røde punkter fra rapport etter utført årlig service. Det er mulig å velge/plukke ut noen få punkter for utbedring fra tilbudet, men anbefaler å ordne alle punktene på en gang grunnet tilstand og alder. Rapportene er sendes eget vedlegg.

Tilbudets varighet: 30 dager

Beskrivelse	Mengde	Enh	Rabatt	Pris	Beløp
Tilbud etter utført årlig sjekk 2023					
Grenseveien 9					
Oppleggskraner varme, anbefales å skifte ut for å sikre att det går an å stenge. Fagmessig behandling: Skifte kraner for å sikre at det er mulig å stenge av kurser.			10,00%	113 262,96	101 933,84
Isolere rør i fellesareal der det mangler og der det er brukt feil type			10,00%	72 398,56	65 158,98
SUM JOBB 1					167 092,82
Grenseveien 11					
Termomenter på vv ut.			10,00%	3 732,00	3 358,40
Isolere rør i fellesareal der det mangler og der det er brukt feil type			10,00%	59 777,76	53 800,01
Oppleggskraner varme, anbefaler å skifte ut for å sikre att det går å stenge..			10,00%	135 287,20	121 759,20
SUM JOBB 2					178 917,61
SUM Tilbud etter utført årlig sjekk 2023					346 010,43
Tilbud etter utført årlig sjekk 2024					
Sanitær: punkt 1,2 og 3 blokk 9 og 11 Hoved stengekran, reduksjonsventil og tilbakeslagsventil			10,00%	91 638,45	82 476,61
Varme: punkt 2 blokk 9. shunt/blandeventil			10,00%	26 191,64	23 572,00
Varme: punkt 6 blok 9 og 11 luftepotter			10,00%	24 041,66	21 637,64
SUM Tilbud etter utført årlig sjekk 2024					127 686,25
Ttotalt eks. mva					473 696,68

punktene som gjelder sanitær/forbruksvann kan vi utføre snarest. punkter som gjelder arbeider på varmen ønsker vi å vente med til våren.

Vi ønsker da også ta vannprøver å sjekke kvaliteten på vannet og få en full oversikt. en sånn prøve pr blokk koster 5900,-kr ink mva. dette kan vi snakke sammen om nærmere.

Informasjon om oppdraget, les igjennom nøye.

- Prisen forutsetter at stengekraner fungerer og sitter lett tilgjengelig. Evt. stenging for naboer må varsles av oppdragsgiver senest dagen før.
- Det er ikke medtatt omlegging/ombygging av røropplegg eller hulltaking/utskjæring med mindre dette er spesifisert.
- Eksisterende røropplegg må være forskriftsmessig og i god nok stand. Feil, følgeskader og/eller lekkasjer på eksisterende røropplegg anses ikke som reklamasjon.
- Ekstraarbeider ifm slike uforutsette forhold faktureres etter medgått timesats kr. 1.500,- inkl. mva + medgått materiell.
- Avbestilte arbeider innen 24t (gjelder virkedager), bomtur eller faktorer som gjør at oppdraget ikke kan utføres, faktureres med minstepris, kr. 3.500,-.
- Parkering og/eller bompenger tilkommer der det er benyttet.

Mulig reklamasjoner må skje straks etter varens mottagelse.

Retur/avbestilling må avtales, returomkostninger vil bli beregnet. Bestillingsvarer/tilbudsvarer/ukurante varer tas ikke i retur.

For øvrig ønsker jeg deg en god dag.

Med vennlig hilsen

Ali Hayat
Servicesjef
Telefon: +47 22 22 58 40
Epost: ali@sostreneamundsen.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.03.25

Selskapsnummer: 8 Selskapsnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Celine Joheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

René Sass og Kristin Sliper er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installere nye vinduer og male opp vinduskarmer fra 2014

Ta opp et lån på inntil 6 millioner kroner for å skifte ut de eldste vinduene og balkongdørene, samt male opp karmene fra 2014, i løpet av de neste to årene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedlikehold av varmeanlegget

Utføre kritisk vedlikehold ihht innhentet tilbud med borettslaget eksisterende midler

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forbedring av belysningen i kjelleren

Installere nye, energieffektive LED-lysarmaturer med bevegelsessensor i samtlige boder og fellesarealer i hele kjelleren for å sikre jevn og tilstrekkelig belysning.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Evjen Jørstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Herman Nilssen

☐ René Sass

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mari Heiret

☐ Marit Valen-Sendstad

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Ane Furulund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sivert Hagtvet



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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