

Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS

EIE Ullevål & Sagene
v/Lars Holt Pettersen

Ordre 8407457

128/2010

28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.03.2025.

Boligselskap: 128 Frydenbergbakken Borettslag
Organisasjonsnr: 948.337.282
Andelseier: Helene Spønnich Brørby Kolbjørn Haugen
Leieobjektnr: 2010
Adresse: Grenseveien 17 B, 0571 OSLO
Andelsnummer: 21
Borettsinnskudd: kr 3.900,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80658885.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: Spørsmål om leie av parkering rettes til styret.
- Skriftlig oppsigelse på parkering sendes styret, 2 måneders oppsigelse fra 1. hver måned.
- Lån: Borettslaget har to lån. Husbanken (lånnr. 11408687) og OBOS banken (lånnr. 98207620688).
- Bygningsforsikring: Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring (polisnr. 80658885).
- Godkjenning av nye andelseiere sendes til styret: trond.fjellseth@getmail.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* HUS301-11408687	A	819.052,-	2 år 9 md.	4	Flyt	4,61%
* OBOS03-98207989797	A	3.885.755,-	15 år 2 md.	4	Flyt	5,99%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.264,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.818,-
Vaskeri	94,-
Trappevask	143,-
Kabel-tv	209,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	458,-	5.792,-	8.322,-	94.070,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HUS301-11408687	15.995,-	535,-
* OBOS03-98207989797	75.904,-	640,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf.22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Trond Fjellseth Grenseveien 17 B, 571 OSLO, e-post: Trond.fjellseth@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

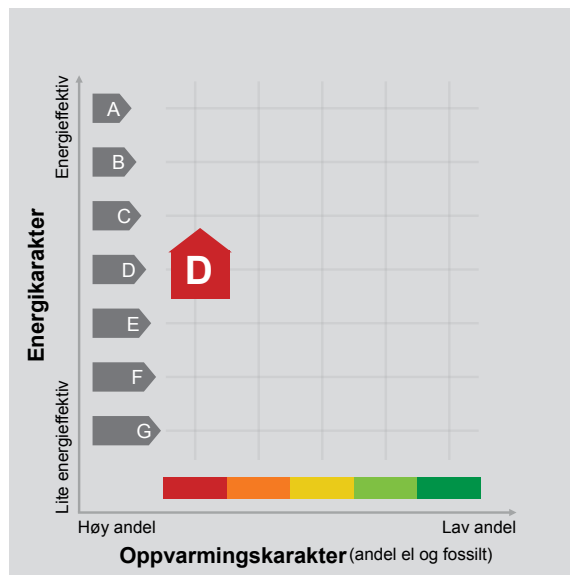
Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST



Adresse	Grenseveien 17B
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285817
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-98832
Dato	28.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1954
Bygningsmateriale:
BRA: 51
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grenseveien 17B	80285817	H0202	0	0	21

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	121 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	73,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.9.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 466 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,64 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 483 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,64 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 466 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 140 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 325 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 466 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,8 %
--------------------------------------	--------

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG

*Revidert 05.10.2010, 27.04.2011, 05.05.2015, 03.04.2017, 03.04.2019, 06.04.2021,
17.04.2023, 20.04.2024*

GENERELT

Borettslaget Frydenbergbakken er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommene holdes i god stand. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenene blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter - vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygiene i hjemmene.

Husordenen gjelder som en del av leiekontrakten. Brudd på husordens bestemmelser er å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Meldinger fra styret med rundskriv eller oppslag, gjelder som tillegg til husordenen.

Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Parkering på gårds plass eller veier for annet enn av- og påstigning/av- og pålessing er forbudt.
2. Ikke kast mat ut av vinduet til fuglene - dette trekker rotter og mus.
3. Dører til inngang, loft og kjeller skal alltid være låst.
4. Ukjente skal ikke slippes inn.

RO I LEILIGHETEN

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl. 07.00.
2. Ved bruk av vaskemaskin oppfordres det at man ikke vasker sent på kveldene og tidlig på morgenen. Det vises til regler om ro i leilighetene.
3. Banking, boring, ol. kan bare skje i tidsrommet fra kl. 08.00-20.00 på hverdager, samt på lørdag fram til kl. 17.00. Søndag er det ro og det er ikke lov å jobbe med støyende arbeid. Ved vedvarende støyende arbeid skal alle i bygningen varsles om når, hvor og hvor lenge et forventes arbeid, med minst tre dagers varsel. Varslingen skal skje ved oppslag i begge oppgangene. Også ved andre spesielle anledninger hvor støy ut over ro-tidene kan påregnes skal alle varsles som beskrevet ovenfor.
4. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00, heller ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med styret.
5. Påske-, pinse- og juleaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl. 15.00. På helligdager er det ro.

BRANNSIKKERHET, TRAPPEOPPGANGER, FELLESAREALER

1. Trappeoppganger skal være fri for gjenstander til hinder for fri rømning, det vil si eksempelvis sko, søppel, aviser, ski, sykler, barnevogner o.l. Styret kan fjerne gjenstander uten varsel.

2. Dersom du trenger å lagre private gjenstander i fellesarealene må styret kontaktes. Gjenstander det ikke er gjort avtale om, vil uoppfordret bli kastet. Eventuell fjerning som medfører kostnader vil bli gjort for eiers regning.
3. Vask og renhold av trapper og trapperomsvinduer utføres av renholdsfirma.
4. Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger, i innendørs fellesarealer og utenfor inngangene.
5. Husk å slukke lyset etter deg når du har oppholdt deg i kjeller/loft.

SØPPEL

1. Sjøppelskurene skal kun brukes til husholdningsavfall og papp/papir. Alt avfall skal sorteres i henhold til renovasjonsetaten sine forskrifter.
2. Kast ikke store ting i søppelkassene. Avfall fra opprydninger o.l. kastes i containere som vil bli utplassert ved behov, normalt ved dugnader vår og høst.
3. Ved oppussing av leiligheter og/eller rydding av kjeller/loft plikter beboere selv å kvitte seg med avfallet, dette avfallet skal ikke kastes i søppelskurene.

VASKERIET OG TØRKEPLASSEN

1. Vasketiden er fra kl. 07.00 til kl 22.00 mandag tom. lørdag, og 10-22 på søndager og helligdager.
2. Vasketid bookes i perm utlagt i vaskeriet, og gjelder for alle vaskeriets fasiliteter (vaskemaskiner, tørketromler, tørkeskap og rulle). Man kan kun reservere en vasketid. Vasketiden må avsluttes før man kan reservere ny tid.
3. Hvis du ikke får benyttet vasketiden din; vis hensyn - stryk navnet ditt, slik at andre kan benytte vaskeriet.
4. Ødeleggelse på grunn av skjodesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar.
5. Vaskemaskiner og filter i tørketrommel skal gjøres rene av hver enkelt etter bruk, se forøvrig oppslag i vaskeriet.
6. Kun rene klær kan tørkes i tørkeskap.
7. Det skal kun vaskes klær som tilhører husstanden.
8. For å benytte seg av rulla er det ikke nødvendig å reservere tid.

LUFTING

1. Ved som legges i kjellerbodene må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegg så luften kan sirkulere.

KJØKKEN, BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

1. Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen(e) er i leiligheten og for oppgangene og bruken av den. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. Ved skader kontaktes eget forsikringsselskap, OBOS forsikring og styret.

VEGGDYRKONTROLL

1. Leieboerne må straks melde til styret hvis det merkes veggedyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.
2. Hvis det er påvist veggedyr eller annet utøy i leiligheten må leieboeren rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få fjernet disse.

FREMLEIE

1. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietager. Skjema fås hos OBOS.
2. Utleier har fullt og helt ansvaret for at leietager til enhver tid følger regler gitt av borettslaget og står dermed ansvarlig for overtredelser. Utleier er pliktig til å overlate fremleier et eksemplar av husordensreglene.

DYREHOLD

1. Det er tillatt å holde hund og innekatt i borettslaget.
2. La ikke hunder løpe fritt på borettslagets område.

NØKLER

1. Nøkler til fellesrom og utgangsdør skal bestilles gjennom styret, men betales av leieboer.
2. Styret i borettslaget har ikke nøkler til leilighetene.
3. Nøkler/reparasjoner til postkasse bestilles av beboer selv.

PARKERING

1. Bilparkering er bare tillatt på anvist parkeringsplass.
2. Spørsmål om leie av parkeringsplass rettes til styret. Det er kun beboere som kan leie plass på parkeringsplassene vi leier av kommunen (ved barnehagen og nr. 17), framleie er ikke tillatt. Styret kan leie ut de to plassene ved nr. 13 A (på borettslagets eiendom) til eksterne.
3. Dersom det er fullt på plassene ved barnehagen og det er eksterne leietakere ved 13A, skal våre beboere prioriteres. Leieforholdet med ekstern(e) leietaker(e) må da sies opp.
4. Det er en samlet venteliste for plassene 1 og 2 ved nr. 13 A og plassene vi leier av kommunen. Dersom man tilbys plass på en av disse to plassene, og takker nei må man sette seg på venteliste på nytt. Man kan bli pålagt å bytte plass fra 1 eller 2 til plassen ved barnehagen og omvendt. Flytting foregår etter ansiennitetsprinsipp.

BALKONGER

1. Det er forbudt å la klær og sengetøy henge over rekkverket på balkongene.
2. Balkonggulv, avløpsrenner og sluk må rengjøres ved behov.
3. Flaggstenger, markiser, innglassing av balkong, skilter etc. utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret.
4. Det er tillatt med elektriskgrill og gassgrill på balkongene. Gass oppbevares på balkong.

LOFT - LOFTBODER

1. Det må ikke samles brennbart avfall så som papir/aviser, maling i loftbodene. Det må heller ikke lagres gass på loftet. Bruk av bart lys er ikke tillatt.
2. Den enkelte leieboer må sørge for renhold av egen loftsbod.

ANSVAR - ERSTATNING

1. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans/hennes husstand, fremleietaker eller personer som er gitt adgang til leiligheten.

KLAGER, FORSLAG TIL ENDRINGER

1. Eventuelle klager og forslag til endringer skal sendes skriftlig til styret.

DUGNAD

1. Normalt afholdes to dugnader i året, vår og høst.

Vedtekter

For Frydenbergbakken borettslag org nr 948337282
Vedtatt på generalforsamling den 24.04.2006, 25.04.2013, 03.04.2019 og
06.04.2021. 19.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 2 -1 (3) rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (8) Vedlikehold, oppussing og ombygging skal gjøres iht. gjeldende offentlig regelverk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboeligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes arbeid som ikke er forskriftsmessig utført.
- (9) Rom med vannrør skal holdes tilstrekkelig varme til at rør ikke fryser.
- (10) Ombygging av leilighet, endring av romfunksjon fra opprinnelig plassering inkludert endringer av lettvegger skal meldes til styret. Utbygger skal støyisolere gulv for å hindre trinnlyd. Det kan være aktuelt også å støyisolere vegger og/eller tak ved romendring for å redusere risiko for mer støy i tilstøtende leiligheten. For eksempel er dette være aktuelt ved flytting av kjøkken til stue.
- (11) Meldingen skal inneholde tegning av bygning (fra plan- og bygningsetaten) og bekreftelse om hvorvidt tiltaket er søknadspiktig i forhold til plan- og bygningslov.
Videre skal søknaden inneholde skisser og beskrivelse av det planlagte arbeidet. Støyisolering skal utføres i henhold til gjeldende standarder og utbygger må utarbeide plan for dette som legges ved meldingen.
- (12) Også installasjon av avtrekk/kjøkkenvifte skal utføres i henhold til gjeldene standarder. Avtrekk skal ikke ledes ut i fri luft. Ved ombygging skal også dette meldes til styret. Det er ikke tillatt å lede luft fra ventilator/vifte ut gjennom felles avtrekk på kjøkken og bad. Det er kun tillatt å bruke ventilator med kullfilter. Dette for å unngå at matlukt ledes inn i andre leiligheter som er tilknyttet samme luftekanal.
- (13) Utbygger oppfordres til å ta kontakt med styret før planarbeidet startes. Styret skal gjøre en selvstendig vurdering av saken og tiltak kan ikke iverksettes før styret har behandlet denne.
- (14) Ved installasjon av ny kamin skal dette meldes til styret. Styret skal ettersjette den nederste delen av pipen (ved askeluka), at ikke uønskede gjenstander har falt ned gjennom pipa. Ved mistanke om skade i pipeløpet kan beboer bli pålagt å sjekke hele pipeløpet for egen kostnad.
- (15) Utbyggere oppfordres til å benytte seg av sentralt godkjente firmaer ved ombygging og oppussing.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til OBOS.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 128

Frydenbergbakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Frydenbergbakken 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 17. april kl. 18:00 og lukker 20. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/128>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler 1: Om parkering
7. Endring av husordensregler 2: Felling av trær ved skigarden
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenbergbakken 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sefka Kovacevic 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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 6

Endring av husordensregler 1: Om parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillegg, omformulering og stryking i punkt om «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg».

Bakgrunn: Borettslaget leier ut parkeringsplasser. Det er to plasser (merket 1 og 2) ved Grenseveien 13A, og et begrenset antall plasser ved barnehagen og nummer 17 som vi leier av Oslo kommune. De to plassene ved 13A er på borettslagets eiendom. Det er en samlet venteliste for disse to plassene og plassene vi leier av kommunen.. Kun beboere i Frydenbergbakken borettslag kan tildeles plass på kommunens plasser, framleie er ikke tillatt. For at borettslaget skal ha mulighet til å få inntekt av de to plassene ved 13A kan styret leie disse ut til eksterne. Hvis det er flere beboere som ønsker P-plass enn det er plasser til ved barnehagen, må styret ha mulighet til å si opp leieavtale med eksterne for å prioritere disse. Dette må inn som et punkt i husordensreglene.

Punkt 4 på dagens liste «Vern om plener og beplantning.» gir ingen mening og foreslås strøket.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at punktet som heter «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg» i dagens husordensregler strykes og erstattes med nytt punkt med følgende tekst: *PARKERING*

1. Bilparkering er bare tillatt på anvist parkeringsplass.

2. Spørsmål om leie av parkeringsplass rettes til styret. Det er kun beboere som kan leie plass på parkeringsplassene vi leier av kommunen (ved barnehagen og nr. 17), framleie er ikke tillatt. Styret kan leie ut de to plassene ved nr. 13 A (på borettslagets eiendom) til eksterne.

3. Dersom det er fullt på plassene ved barnehagen og det er eksterne leietakere ved 13A, skal våre beboere prioriteres. Leieforholdet med ekstern(e) leietaker(e) må da sies opp.

4. Det er en samlet venteliste for plassene 1 og 2 ved nr. 13 A og plassene vi leier av kommunen. Dersom man tilbys plass på en av disse to plassene, og takker nei må man sette seg på venteliste på nytt. Man kan bli pålagt å bytte plass fra 1 eller 2 til plassen ved barnehagen og omvendt. Flytting foregår etter ansiennitetsprinsipp.

Forslag til vedtak

GF vedtar styrets innstilling til endringer i punktet som i dag heter «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg» i dagens husordensregler strykes og erstattes med nytt punkt

Sak 7

Endring av husordensregler 2: Felling av trær ved skigarden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved skigarden mellom nummer 15 og 17, på baksiden av uteboden og tørkeplassene, har det vokst opp villskudd og villskudd som har vokst seg til trær. Disse ønsker styret å felle. Kommunen er kontaktet, og det er muligheter for at de etter befarig kan ta jobben med felling. Hvis kommunen ikke tar jobben, ønsker styret å få kommunens tillatelse til å hyre noen andre til å gjøre det. Det har ikke lyktes styret å få en avgjørelse fra kommunen angående disse trærne. Styret ber derfor om at generalforsamlingen gir styret mandat til å ta avgjørelsen på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at trærne bør felles både fordi de er villskudd og villskudd som har vokst seg til trær, og fordi de forstyrrer utsikten til noen beboere. Samt at det etter fjerning vil komme inn mer lys i noen leiligheter.

Forslag til vedtak

GF vedtar styrets innstilling og gir styret mandat til å ta avgjørelsen om trefelling i samråd med Oslo kommune.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Fjellseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roy Martin Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Bugge
 - Hanne Nordby
-

Sak 9

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:

- Trond Fjellseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristine Magnesen
-

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 1. medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 1. medlem:

- Elif Runa Nordal

Valg av 1 2. medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 2. medlem:

- Tommy Fagerheim
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Fjellseth	Grenseveien 17 B
Styremedlem	Åse Østbø Sørmoen	Grenseveien 13 A
Styremedlem	Jannicke Berg	Grenseveien 13 B
Styremedlem	Kristine Magnesen	Grenseveien 13 A
Varamedlem	Anne Bugge	Grenseveien 15 B
Varamedlem	Hanne Nordby	Grenseveien 15 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Trond Fjellseth		Grenseveien 17 B
Varadelegert		
Kristine Magnesen		Grenseveien 13 A

Valgkomiteen

Tommy Fagerheim	Grenseveien 17 B
Elif Runa Nordal	Grenseveien 17 B

Generelle opplysninger om Frydenbergbakken Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

128 46

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1990.

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

Frydenbergbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 11 styremøter og 2 dugnader.

Vaskeri

Inntekt fra beboerne var 54.144,- Utgifter til strøm er ca 32.000,- og vi har hatt reparasjon av tørketrommelen en gang.

Kabler i oppgangene

Det er gjort en oversikt over hvordan kablene er strukket fra de enkelte leilighetene til sikringsskapene. De fleste er gjort på samme måte.

Nabostøy

Det har vært en klage på feststøy.

Ytterdører

Pumpa på dørene justeres regelmessig. Dørene har blitt pusset og lakket. Det er satt inn nye låser/sylindere i alle inngangsdørene.

Fiber, Telia

Det ble innhentet fire tilbud for fiber internett. Tilbudene er uoversiktlige så det ble lagt ned betydelig arbeid i vurderingen. Det ble avholdt ekstraordinært digitalt årsmøtet. Styrets forslag for å velge Telia ble vedtatt.

Brannalarm

Alarmen har vært utløst tre ganger.

Skade gelender 13A

Gelendret ute ble skadet - årsak ukjent. Dette ble reparert.

Fremtidig plan.

Uteareal

Styret har diskutert flere ganger behovet for ny sykkelbod og fjerning utebodene. Dette arbeider må eventuelt lånefinansieres.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 2 506 292

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -1 684 421

Finanskostnadene i 2023 var kr. -263 389

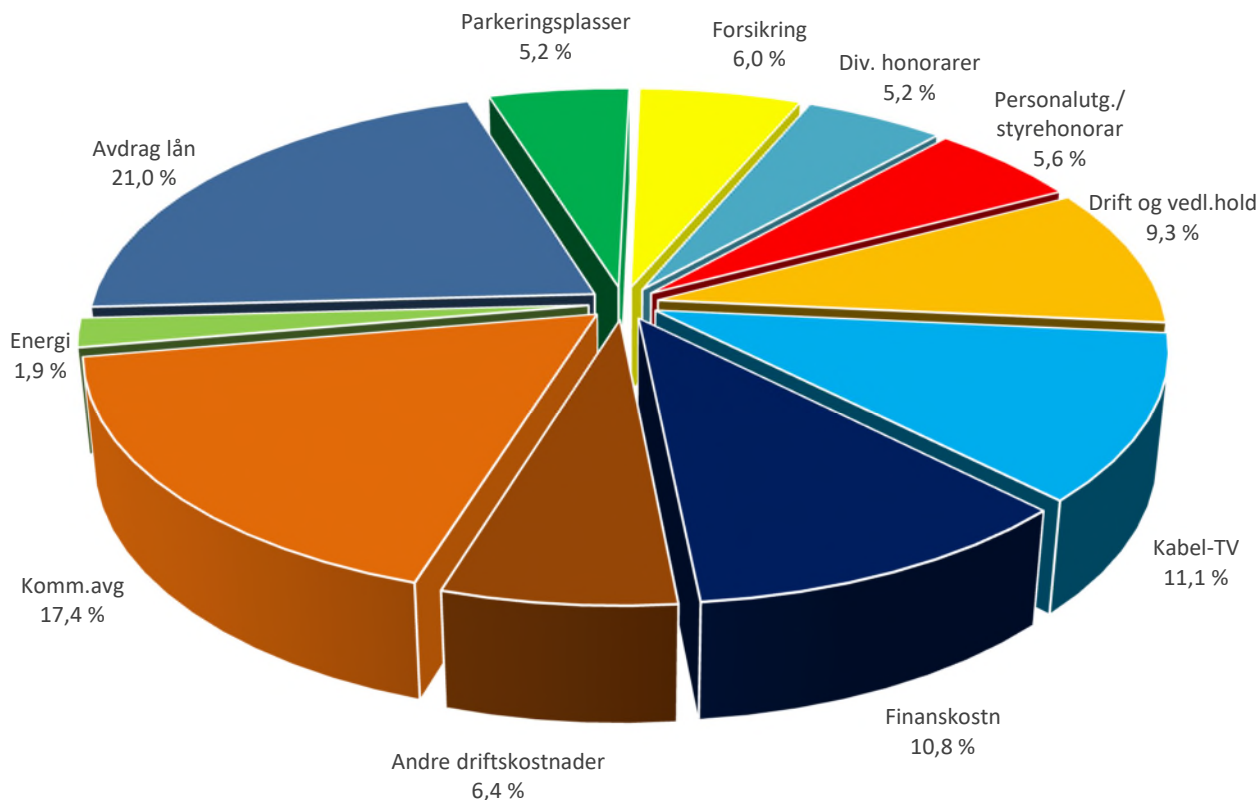
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 318 000 til Vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenbergbakken Borettslag.

Lån

Frydenbergbakken Borettslag har to lån i OBOS banken og et i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, rente og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører honoraret økes med ca. 5,3%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjett for 2024 er basert på 8 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenbergbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenbergbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 15. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		253 406	265 016	253 406	318 660
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		578 138	452 201	467 950	455 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-511 320	-518 433	-74 000	-452 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 565	-508	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	55 130	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		65 253	-11 609	393 950	3 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		318 660	253 407	647 356	322 560
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		435 885	332 667		
Kortsiktig gjeld		-117 225	-79 260		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		318 660	253 407		

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 501 292	2 271 228	2 515 000	2 521 000
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 506 292	2 271 228	2 515 000	2 521 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 490	-90 680	-94 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-23 488	-34 831	-10 000	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-226 325	-316 750	-398 000	-318 000
Forsikringer		-162 203	-146 582	-158 000	-178 500
Kommunale avgifter	9	-423 706	-362 452	-424 150	-480 500
Parkeringsplasser	10	-127 204	-119 000	-119 000	-130 000
Energi/fyring (inkl vaskeri)		-46 910	-71 367	-74 000	-74 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 583	-256 752	-270 000	-114 000
Andre driftskostnader	11	-154 743	-119 972	-104 500	-212 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 684 421	-1 649 961	-1 806 250	-1 773 100
DRIFTSRESULTAT		821 871	621 267	708 750	747 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 656	16 190	0	0
Finanskostnader	13	-263 389	-185 256	-240 800	-292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 733	-169 066	-240 800	-292 000
ÅRSRESULTAT		578 138	452 201	467 950	455 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		578 138	452 201		

FRYDENBERGBAKKEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 136 714	2 136 714
Tomt		156 680	156 680
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		2 367 260	2 345 111
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		114 624	72 105
Driftskonto OBOS- banken		301 923	201 743
Sparekonto OBOS-banken		19 337	58 818
SUM OMLØPSMIDLER		435 885	332 667
SUM EIENDELER		2 803 145	2 677 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-2 905 328	-3 483 467
SUM EGENKAPITAL		-2 900 528	-3 478 667
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 303 204	5 814 524
Borettsinnskudd	17	211 200	211 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 586 448	6 077 184
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 475	7 991
Påløpte renter		46 488	35 392
Påløpte avdrag		49 263	35 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 225	79 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 803 145	2 677 778
Pantstillelse	19	10 251 200	10 251 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024

Styret i Frydenbergbakken Borettslag

Trond Fjellseth

Åse Østbø Sørmoen

Jannicke Berg

Kristine Magnesen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 974 732
Internett	256 656
Parkeringsleie	143 760
Trappevask	72 000
Vaskeripenger	54 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 501 292

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-13 688
Tek-Norge AS	-9 800
SUM KONSULENTHONORAR	-23 488

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 300
Kostnader dugnader	-3 337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-226 325

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-234 533
Feieavgift	-6 120
Renovasjonsavgift	-183 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-423 706

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER**

Leie tomt	-127 204
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-127 204

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 080
Verktøy og redskaper	-1 149
Vakthold	-6 000
Renhold ved firmaer	-69 449
Snørydding	-51 421
Andre fremmede tjenester	-998
Kontor- og datarekvisita	-1 785
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 400
Andre kontorkostnader	-1 774
Drivstoff biler, maskiner osv.	-249
Bank- og kortgebyr	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 743

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 583
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 084
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 989
SUM FINANSINNTEKTER	19 656

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-46 455
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-216 934
SUM FINANSKOSTNADER	-263 389

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,06 %. Løpetiden er 25 år.

	-5 340
Opprinnelig 2002	000
Nedbetalt tidligere	3 771 185
Nedbetalt i år	340 882
	-1 227 933

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 19 år.

	-4 465
Opprinnelig 2021	057
Nedbetalt tidligere	219 348
Nedbetalt i år	170 438
	-4 075 271

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 303 204
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTINNSKUDD	-211 200
---------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-72 044
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 044
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	211 200
Pantelån	5 303 204
Påløpte avdrag	49 263
TOTALT	5 563 667

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 136 714
Tomt	156 680
TOTALT	2 293 394

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse frydenbergbakken@styrerommet.no. Dersom det haster med å kontakte styret, send SMS eller ring.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget leier parkeringsplasser av Oslo kommune som fordeles etter ventelister. I tillegg har borettslaget to parkeringsplasser på egen grunn (ved 13a). Dersom du ønsker plass så ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdør og eventuelt leilighet bestilles via styret. Noen har samme nøkkel til inngangsdør og leilighet. Skilt til ringetablå oppdateres av styret ved innflytting. Gi beskjed til styret. Navnelapp til postkasse kan bestilles hos Jernia ved Carl Berner.

Vaskeri

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

Renhold

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80658885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt pulverapparat. Det er andelseiers ansvar å anskaffe røykvarsler. Batterier til røykvarsler deles ut en gang i året. Pulverapparatet til sjekkes og godkjennes regelmessig, styret administrerer dette.

Røykvarslerne (en i hver etasje) i oppgangene er seriekoblet. Systemet styret via displayet i kjellergangene. Ved alarm skal alle forlate leiligheten og følge branninstruksen. Denne henger i oppgangen. Gjør deg kjent med rømningsveier.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Du kan sende søknad via vibbo. Andelseier kan overlate bruken (inkludert utleie) av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Internett/ Fiber

Telia Norge AS er borettslagets leverandør nett- og TV-tjenester.

Høsten 2023 ble de inngått 5-årsavtale for levering av fiber og kollektiv avtale om kobling til internett. TV- og strømmetjenester samt endring av hastighet bestilles av den enkelte.

Dette omfattes ikke av den kollektive avtalen. Telia tilbyr rabatt på en rekke tjenester, som f.eks. mobilabonnement. Se telia.no.

Stoppekran

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

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 2 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1	2	5 400 000
1	3	5 600 000

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Alle ytterdører ble rensset og lakkert. Ny låssylindre i alle oppgangsdører.
2022	Maling av grunnmur
2020	Ny asfalt og kantstein i stikkveiene.
2019	Rep og rengjøring av alle aske-/feieluker i kjeller/loft. Rengjøring ventilasjonskanaler i alle leiligheter, kjøkken og bad.
2018	Det ble montert nye branndører på loftene og kjeller nr. 15. Det ble kjøpt ny vaskemaskin.
2017	Takrep. (luker, stein og GET-punkter). Rep av avløpsrør fra soilrør til kommunalt nett i Grenseveien.
2015	Diverse rehabilitering/vedlikehold. Nye inngangsdører, baldakiner og oppussing av oppganger (Det ble tatt opp lån på 1,5 mill.).
2009	Vindusutskifting.
2001-2005	Rehabilitering. Rehabilitering av våtrom 2001. Nye tak, 2001. Nye balkonger 2002. Ny vaskemaskin, 2003. Nye markiser i 4 etg, 2004. Malt i vaskeriet 2005.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 128 Selskapsnavn: Frydenbergbakken 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

Rådgiver i OBOS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sefka Kovacevic 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 120 000.

For

Mot

Sak 6 Endring av husordensregler 1: Om parkering

GF vedtar styrets innstilling til endringer i punktet som i dag heter «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg» i dagens husordensregler strykes og erstattes med nytt punkt

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensregler 2: Felling av trær ved skigarden

GF vedtar styrets innstilling og gir styret mandat til å ta avgjørelsen om trefelling i samråd med Oslo kommune.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Trond Fjellseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Roy Martin Kristiansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne Bugge

Hanne Nordby

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Trond Fjellseth

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kristine Magnesen

Sak 10 Valgkomite

1. Medlem (kun 1 skal velges)

Elif Runa Nordal

2. Medlem (kun 1 skal velges)

Tommy Fagerheim



**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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Frydenbergbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 948337282

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 18:00 til 20. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sefka Kovacevic er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av husordensregler 1: Om parkering

Tillegg, omformulering og stryking i punkt om «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg».

Bakgrunn: Borettslaget leier ut parkeringsplasser. Det er to plasser (merket 1 og 2) ved Grenseveien 13A, og et begrenset antall plasser ved barnehagen og nummer 17 som vi leier av Oslo kommune. De to plassene ved 13A er på borettslagets eiendom. Det er en samlet venteliste for disse to plassene og plassene vi leier av kommunen.. Kun beboere i Frydenbergbakken borettslag kan tildeles plass på kommunens plasser, framleie er ikke tillatt. For at borettslaget skal ha mulighet til å få inntekt av de to plassene ved 13A kan styret leie disse ut til eksterne. Hvis det er flere beboere som ønsker P-plass enn det er plasser til ved barnehagen, må styret ha mulighet til å si opp leieavtale med eksterne for å prioritere disse. Dette må inn som et punkt i husordensreglene.

Punkt 4 på dagens liste «Vern om plener og beplantning.» gir ingen mening og foreslås strøket.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at punktet som heter «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg» i dagens husordensregler strykes og erstattes med nytt punkt med følgende tekst:

PARKERING

1. *Bilparkering er bare tillatt på anvist parkeringsplass.*
2. *Spørsmål om leie av parkeringsplass rettes til styret. Det er kun beboere som kan leie plass på parkeringsplassene vi leier av kommunen (ved barnehagen og nr. 17), framleie er ikke tillatt. Styret kan leie ut de to plassene ved nr. 13 A (på borettslagets eiendom) til eksterne.*
3. *Dersom det er fullt på plassene ved barnehagen og det er eksterne leietakere ved 13A, skal våre beboere prioriteres. Leieforholdet med ekstern(e) leietaker(e) må da sies opp.*
4. *Det er en samlet venteliste for plassene 1 og 2 ved nr. 13 A og plassene vi leier av kommunen. Dersom man*

tilbys plass på en av disse to plassene, og takker nei må man sette seg på venteliste på nytt. Man kan bli pålagt å bytte plass fra 1 eller 2 til plassen ved barnehagen og omvendt. Flytting foregår etter ansiennitetsprinsipp.

Forslag til vedtak:

GF vedtar styrets innstilling til endringer i punktet som i dag heter «Parkeringsplass, veier og grøntanlegg» i dagens husordensregler strykes og erstattes med nytt punkt om «Parkering»

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endring av husordensregler 2: Felling av trær ved skigarden

Ved skigarden mellom nummer 15 og 17, på baksiden av uteboden og tørkeplassene, har det vokst opp villskudd og villskudd som har vokst seg til trær. Disse ønsker styret å felle. Kommunen har blitt kontaktet og de har ingen innsigelser på at alt innenfor skigarden kan fjernes. Vi kan ikke fjerne det ene treet utenfor skigarden. Styret ber om at generalforsamlingen gir styret mandat til å ta avgjørelsen om fjerning av treet innenfor skigarden.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at trærne bør felles både fordi de er villskudd og villskudd som har vokst seg til trær og vokser inn i skigarden. Trærne hindrer utsikten mot Ola Narr for noen beboere. Samt at det etter fjerning vil komme inn mer lys i noen leiligheter.

Forslag til vedtak:

GF vedtar styrets innstilling og gir styret mandat til å ta avgjørelsen om trefelling i samråd med Oslo kommune.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Trond Fjellseth (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trond Fjellseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Roy Martin Kristiansen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roy Martin Kristiansen

Vara medlem (1 år)

Anne Bugge (21 stemmer)

Hanne Nordby (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Bugge

Hanne Nordby

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Fjellseth (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trond Fjellseth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Magnesen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Magnesen

10. Valgkomite

1. Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elif Runa Nordal (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elif Runa Nordal

2. Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Fagerheim (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tommy Fagerheim

Miguel Antonetti/s/
Møteleder digitalt

Sefka Kovacevic/s/
Protokollvitner



Ekstraordinært årsmøte 2023

Frydenbergbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. september - 22. september 2023

Velkommen til årsmøte i Frydenbergbakken 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 19. september kl. 09:00 og lukker 22. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/128>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte fra bredbånd til fiber

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenbergbakken 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristine Magnesen som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristine Magnesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår andelseierne Vivian Paulsen og Bård Kjetil Lien som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Vivian Paulsen og Bård Kjetil Lien 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

Bytte fra bredbånd til fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På generalforsamling våren 2023 fikk styret i mandat å utrede mulighetene for installasjon og bytte til fiber i Frydenbergbakken borettslag.

Per i dag har borettslaget Telia som leverandør av internett og TV/strømmetjenester. Vi har en kollektiv avtale som leverer bredbånd med hastighet 25Mbps og en grunnpakke med TV-kanaler + 50 poeng som den enkelte abonnent kan bruke til å velge kanaler og strømmetjenester. Dette er den dyreste TV/strømmepakken Telia tilbyr.

Beboerne betaler i dag 468,- av felleskostnaden til Telia via husleia. Etter prisøkningen i vinter er kostnaden økt til 530,- pr beboer. (hvh. 162,- for internett og 368,- for TV/strømmetjenester). Differansen dekkes inn fra andre poster i borettslagets budsjett.

Brukertall fra Telia

- Snitt brukte tv poeng pr beboer 44 av 50 poeng. Dette viser at det er en høy bruk av de forskjellige TV-valgene.
- 13 beboere har Telia mobil som gir ekstra fordeler som dobbel data og 10 ekstra tv poeng.
- 19 beboere har valgt HBO som koster 30 poeng og kan velges i tv pakken med 30 poeng.
- 1 beboer har valgt Viaplay
- 1 beboer har valgt Netflix

Beboerundersøkelse

- I håndopprekningen publisert på Vibbo 31. august ba vi om ett svar pr. andel/husstand. Litt over 50% av husstandene deltok.
- Av disse svarte alle at de bruker borettslagets internett, mens halvparten også bruker TV/strømme-tilbudet.
- Halvparten er fornøyd med hastigheten på internettet, den andre halvparten betaler selv for ekstra hastighet. Én husstand er misfornøyd med hastigheten.
- Litt over halvparten er fornøyde med dagens TV og bredbåndstilbud. Resten vil velge bort TV hvis det blir mulig.

Fire tilbud

Styret har innhentet pristilbud fra GlobalConnect, Telenor, Telia og OBOS. Alle har bindingstid på fem år.

GlobalConnect og OBOS leverer kun fibernett og internett via fiberkabler. Hvis vi i tillegg ønsker et TV- og strømmetilbud til beboerne må vi bestille dette fra en annen leverandør. Fra OBOS er for eksempel RiksTV en mulighet.

Telenor og Telia leverer både kabler og innhold. Disse to er også de største i markedet.

Vurderinger

Fiber vil være framtidens teknologi i tettbygde strøk i mange år framover. Kravet til kvalitet og hastighet vil være økende, også hos våre beboere, og dagens bredbånds-linjer vil ikke ivareta disse behovene. Oppgradering til fiber, som igjen gir mulighet for høyhastighets internett vil også kunne øke verdien på boligene.

Kriteriene for styrets vurderinger har vært pris og variasjon i TV-tilbud samt stabilitet. OBOS/RiksTV og Telia ble vurdert som aktuelle kandidater. Tilbudene er ganske like i pris, men RiksTV har noe mindre variasjon i utvalget enn Telia. Styret anser at stabilitet er meget viktig og ønsket ett selskap og forholde seg til. Styret vurderer at det er en risiko for merarbeid og å bli påført problemer ved bruk av to leverandører.

Sammenlignet med de tre andre leverandørene har Telia det største tilbudet og variasjon av TV og strømnetjenester.

Styret mener derfor at borettslaget bør velge Telia. Selskapet har for oss vært stabilt og vi kjenner selskapet. Telia kjenner oss og borettslagene i Oslo gjennom mange år. Beboerne vil ha samme systemer og valgmuligheter, men med nye kabler.

Ved overgang til fiber vil den kollektive avtalen kun gjelde internett med en viss hastighet. Styret landet på det rimeligste tilbudet som var 100/100 Mbit/s for alle (Det er mye mer enn de 25 vi har i dag). Prisen er 199,- per andel i måneden. Som vil fortsette å trekkes fra husleien.

Det betyr en reduksjon i beløpet som skal betales over husleien, og lavere utgifter for borettslaget. Hvis man i tillegg ønsker TV- og strømnetjenester og/eller ekstra hastighet på internett må den enkelte husstand bestille dette selv.

Pristilbudet fra Telia

Fellesavtale: 100/100 Mbit/s bredbånd til alle leiligheter. kr. 199,- per måned / per leilighet / inkl. mva.

- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- TV-tjenester valgfritt for husstandene
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Inkluderer nytt fibernet (Aktivt Ethernet)
- Inkluderer Fiber ruter Zyxcel EX5501 (Wifi 6 standard) til alle husstander
- Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt
- Bindingstid fem år

Priser for TV/strømnetjenester

- 5 poeng kr. 259,-
- 30 poeng kr. 349,-
- 50 poeng kr. 479,-

50 poeng tilsvarer TV- og strømmepakken vi har i den kollektive avtalen i dag.

Priser for ekstra hastighet på internett

- 250/250 Mbps 249,-
- 500/500 Mbps 269,-
- 750/750 Mbps 359,-

- 1000/1000 Mbps 478,-

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at beboerne stemmer for forslaget om å bytte fra bredbånd til fiber.

Videre er det etter nøye vurdering av de tilgjengelige alternativene og beboerundersøkelsen, styrets anbefaling at borettslaget går videre med Telia som vår foretrukne leverandør for fiberbasert og TV/strømmetjenester den enkelte beboer bestiller selv fra Telia.

Styret ønsker å forholde seg til én leverandør. Og ettersom veldig mange beboere vil velge bort TV-tjenester dersom det blir mulig, anbefaler styret at den nye kollektive avtalen kun gjelder levering av internett via fiber med hastighet 100/100 Mbits.

Telia tilbyr konkurransedyktige priser, god fleksibilitet med hensyn til hastighet og TV-pakker, og de inkluderer nødvendig utstyr for en smidig overgang til fiber.

Vi forstår at hver husstand har ulike behov, og Telia gir beboerne muligheten til å tilpasse sine tjenester individuelt. Dette vil gi større fleksibilitet og valgfrihet for hver enkelt beboer.

Uavhengig av hvilken leverandør borettslaget velger vil styret arbeide tett med denne for å sikre en jevn overgangsprosess og tilby beboerne nødvendig støtte under overgangen til fiber.

Forslag til vedtak

Borettslaget bytter fra bredbånd, og velger Telia som leverandør av fiber og TV/strømmetjenester. Det tegnes ny kollektiv avtale for fibernett med 100 Mbps hastighet for alle leiligheter. Bindingstiden for avtalen er fem år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 19.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.09.23

Selskapsnummer: 128 Selskapsnavn: Frydenbergbakken 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

Kristine Magnesen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vivian Paulsen og Bård Kjetil Lien er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Bytte fra bredbånd til fiber

Borettslaget bytter fra bredbånd, og velger Telia som leverandør av fiber og TV/strømmetjenester. Det tegnes ny kollektiv avtale for fibernett med 100 Mbps hastighet for alle leiligheter. Bindingstiden for avtalen er fem år.

For

Mot



**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.