



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 055 752	2 831 550
Sum inntekter		5 055 752	2 831 550
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	9 101
Annen driftskostnad		2 110 521	1 310 885
Sum kostnader		2 256 542	1 434 086
Driftsresultat		2 799 210	1 397 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 060	1 132
Sum finansinntekter		5 060	1 132
Annen finanskostnad		614 379	417 983
Sum finanskostnader		614 379	417 983
Netto finans		-609 319	-416 851
Ordinært resultat før skattekostnad		2 189 891	980 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 189 891	980 613
Årsresultat		2 189 891	980 613
Totalresultat		2 189 891	980 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 189 891	980 613
Sum overføringer og disponeringer		2 189 891	980 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 260 000	102 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 303	36 404
Sum varige driftsmidler		102 287 303	102 296 404
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 175	
Sum finansielle anleggsmidler		44 175	0
Sum anleggsmidler		102 331 478	102 296 404
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 646	76 942
Sum fordringer		103 646	76 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 815	961 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 815	961 380
Sum omløpsmidler		590 461	1 038 321
SUM EIENDELER		102 921 939	103 334 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 335 713	49 145 822
Sum opptjent egenkapital		51 335 713	49 145 822
Sum egenkapital		51 339 813	49 149 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 648 558	23 354 046
Øvrig langsiktig gjeld		30 717 855	30 673 900
Sum annen langsiktig gjeld		51 366 413	54 027 946
Sum langsiktig gjeld		51 366 413	54 027 946
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98 973	79 528
Leverandørgjeld		72 841	55 775
Annen kortsiktig gjeld		43 899	21 554
Sum kortsiktig gjeld		215 713	156 857
Sum gjeld		51 582 126	54 184 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 921 939	103 334 725



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407484

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 652 136
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 987 652 136
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 055 752	2 831 550
Sum inntekter		5 055 752	2 831 550
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	9 101
Annen driftskostnad		2 110 521	1 310 885
Sum kostnader		2 256 542	1 434 086
Driftsresultat		2 799 210	1 397 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 060	1 132
Sum finansinntekter		5 060	1 132
Annen finanskostnad		614 379	417 983
Sum finanskostnader		614 379	417 983
Netto finans		-609 319	-416 851
Ordinært resultat før skattekostnad		2 189 891	980 613
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 189 891	980 613
Årsresultat		2 189 891	980 613
Totalresultat		2 189 891	980 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 189 891	980 613
Sum overføringer og disponeringer		2 189 891	980 613



Organisasjonsnr: 987 652 136
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 260 000	102 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 303	36 404
Sum varige driftsmidler		102 287 303	102 296 404
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 175	
Sum finansielle anleggsmidler		44 175	0
Sum anleggsmidler		102 331 478	102 296 404
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 646	76 942
Sum fordringer		103 646	76 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 815	961 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 815	961 380
Sum omløpsmidler		590 461	1 038 321
SUM EIENDELER		102 921 939	103 334 725
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100



Sum innskutt egenkapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	51 335 713	49 145 822
Sum opptjent egenkapital	51 335 713	49 145 822
Sum egenkapital	51 339 813	49 149 922
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 648 558	23 354 046
Øvrig langsiktig gjeld	30 717 855	30 673 900
Sum annen langsiktig gjeld	51 366 413	54 027 946
Sum langsiktig gjeld	51 366 413	54 027 946
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	98 973	79 528
Leverandørgjeld	72 841	55 775
Annen kortsiktig gjeld	43 899	21 554
Sum kortsiktig gjeld	215 713	156 857
Sum gjeld	51 582 126	54 184 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 921 939	103 334 725



Organisasjonsnr: 987 652 136
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

0630 Freidigtunet Borettslag



Til andelseierne i Freidigtunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 i Leirskallen Skisenter, Leirskallen 2.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som **skal** forvalte Freidigtunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Freidigtunet Borettslag avholdes
tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 i Leirskallen Skisenter, Leirskallen 2.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
etter Thomas Nilsson som trekker seg
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
Se valgkomiteens innstilling på side 22.

Oslo, 28. mars 2023
Styret i Freidigtunet Borettslag

Andreas Skaar /s/

Eirik Roland Egeberg-Jensen /s/
Kari Margrethe Sabro /s/

Thomas Nilsson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Skaar	Gamle Bygdevei 172 D
Nestleder	Eirik Roland Egeberg-Jensen	Gamle Bygdevei 186 B
Styremedlem	Thomas Nilsson	Gamle Bygdevei 180 B
Styremedlem	Kari Margrethe Sabro	Granveien 13 A
Varamedlem	Sigrid Nordvik	Gamle Bygdevei 192 B
Varamedlem	Emil Wallmann	Gamle Bygdevei 188 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Skaar	Gamle Bygdevei 170 B
Varadelegert	Thomas Nilsson	Gamle Bygdevei 180 B

Valgkomiteen

Emir Kico	Gamle Bygdevei 184 A
Inger Olaus Nordstad	Gamle Bygdevei 192 A
Andres Federico Rodriguez	Gamle Bygdevei 196 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller kontakte styrets medlemmer på deres bostedsadresser.

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.

Generelle opplysninger om Freidigtunet Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Freidigtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987652136, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
180 574 575

Borettslaget eier i tillegg gårds- og bruksnummer: 180 – 576, sammen med Freidigkollen Borettslag.

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten ble kjøpt i 2006.

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



Freidigtunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022-2023

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 10 styremøter hvor vi har behandlet 69 saker.

Forsikring:

Det er kun registrert 1 forsikringskade siste året. Den er pågående, men nesten avsluttet.

Noe av det vi har jobbet med det siste året:

- **Nye utelamper**

De nye utelampene er installert. Disse bruker under 20% av energien de gamle brukte, så hele investeringen (m/installering) vil være tilbakebetalt etter ca. 5 år. Kun på sparte strømuttergifter.

Borettslagets årlige energiforbruk på de gamle lampene var ca. 17 520 kwh. Borettslagets årlige energiforbruk på de nye lampene er ca. 3 066 kwh.

Levetiden på de nye lyskildene er ca 50 000 timer, de gamle var ca 2 500 timer.

- **Fiber(Internett og TV)**

Vi arbeider (fortsatt) med å innhente tilbud på en bedre Internett/Tv deal enn det vi har i dag. Og oppgradering til fiber er det som er ønskelig. For dere som har fulgt med i denne føljetongen så vet dere at det ikke finnes fiber i området, så vi er avhengig av at flere borettslag er interesserte, for at noen leverandører er villige til å ta kosten med å legge fiberen.

Siste om denne saken er at vi, i samarbeid med Freidigkollen, er i forhandlinger med OpenNett i disse dager, og de har lovet å komme med et tilbud til oss innen en ukes tid. Så når du leser dette har vi forhåpentligvis dette i hendene. De forespeilet oss at dette kan være oppe og gå senhøstes i år.

- **Brannvarslingsanlegg i garasjen**

Det er på høy tid at dette skiftes ut da det er feilmeldinger på et par sensorer, pluss at det er kommet nye bestemmelser som blant annet krever en retursløyfe.

Vi har i disse dager mottatt to tilbud, og skal behandle disse så raskt som mulig.

- **Bytte av plattform for kommunikasjon med, og informasjon fra styret**

Vi er nå godt i gang med å bruke Vibbo som kommunikasjonsplattform, er vel ca 9 måneder siden vi byttet fra Lettstyrt som vi har brukt i flere år.

Det går bedre og bedre for oss i styret nå som vi begynner å bli godt kjent med plattformen.

Det er lagt ned en vesentlig jobb for å få overført all informasjon som lå på Lettstyrt, over til Vibbo. Takk alle, og spesielt til Kari Margrethe Sabro.

- **Installering av varmtvanns og energimålere i de 14 bopelene over garasjen**

Vi er langt på vei i prosessen med å få målere i boligene over garasjen. Dette gjøres for at man der, som i resten av borettslaget, kun skal betale for eget forbruk, og ha mulighet til å spare om man ønsker det. Sånn som det er i dag så betaler disse etter størrelse på bopel, ikke etter faktisk forbruk.

De (Techem og rørlegger) har støtt på litt problemer underveis, derfor er det forsinkelse i forhold til planlagt oppstart. Siste nå er at fordelerskapene i de øverste bopelene er for små til å få plass til målerne til energi. De forsøker i disse dager å få montert målerene i taket i garasjen. Håper det løser seg snart.

- **Radonmåling**

Vi har hatt målere i nesten alle bopeler i borettslaget, og det har heldigvis for det meste vært positive resultater, altså under 100Bq/m³, som er det som er satt som et ønskelig mål, og det anbefales tiltak om det går over. Det var 5 stk som så vidt bikket over 100. Her vil det bli installert ekstra ventiler. Og så har vi én hvor vi har tatt en ekstra testmåling da det var store avvik. Håper å få svar innen relativt kort tid.

- **Rens av viftemotor og rør**

Alle bopeler har fått utført rens av motor og rør. Samtidig fikk vi en rapport fra Kanalrens om hvordan det sto til rundt omkring, og den var ikke bare bra. Det er utført en del arbeid som de ikke syntes bar preg av at det var gjort av fagfolk. Så det er viktig at dere følger opp og utbedrer det dere får beskjed om. Dette for blant annet å unngå fuktskader der hvor badene var koblet av den mekaniske vifteløsningen.

- **Vedlikeholdsplan**

Vi jobber videre med vedlikeholdsplanen vi fikk utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2021.

Det som det jobbes mest med nå er innhenting av tilbud for tetting av betongtaket i garasjen og generelt vedlikehold av fasade.

- **Dugnad**

Det ble avholdt dugnad med veldig mye bra innsats fra alle som møtte. Tusen takk for det.

Årets dugnad og bestilling av container m.m. er i gang.

Vi arrangerer også et «Gjenbruks Marked» i sammenheng med at vi har containeren her.

Informasjon er nok kommet ut når du leser dette.

- **Sommerfest**

Sommerfesten i fjor regnet litt bort, så det er en etterlengtet fest som straks er under planlegging. Mere informasjon kommer i slutten av mai.



- **Julegrantenningen**

Julegrantenningen var som alltid stemningsfull og vakker, med korps, sang, forventningsfulle barn og besøk av nissen. Takk til alle som deltok i alle faser, fra montering av lys, synging når grana ble tent, og nedmonteringen av treet!

Vi gleder oss allerede til årets, men først litt sommer.

Planer for neste periode:

Det blir som vanlig nok å henge fingrene i, men hovedfokus blir å dypdykke videre ned i vedlikeholdsplanen for å vurdere hvilke tiltak som skal iverksettes. For her ligger det mye jobb og ansvar. Det er mange hensyn som må tas, også økonomiske. Men vi vil holde dere oppdaterte på fremdriftsplan, og på om vi ser at husleien kanskje må litt opp for å få på plass en buffer til fremtidig vedlikehold.

Planen er å bli bedre på å bruke Vibbo som en informasjonsplattform og et diskusjonsforum.

Oppsummering:

Det har vært veldig mye forskjellig å ta tak i siste året, en del av det ser du i sakene over.

Heldigvis jobber vi i styret i et av de fineste borettslagene, og da tenker vi hovedsakelig på deg som leser dette nå, og ellers alle andre som bor her, store som små.

Samarbeidet innad i styret har for det meste gått fint.

Ønsker dere alle et nydelig 2023!

Med vennlig hilsen
Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mer enn budsjettet til drift og vedlikehold. Årsaken er at de planlagte arbeidene til kanalrens og utskifting av utelampene ble dyrere enn antatt. Det er også satt opp en ny bom, den var det ikke budsjettet med.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

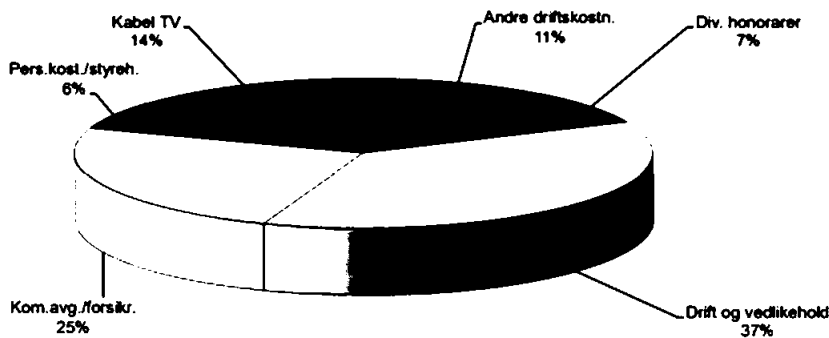
I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Diagrammet under viser hvordan kostnadene fordeler seg. Renter og avdrag på IN-lån er ikke medtatt.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 som omfatter løpende vedlikehold, av eiendommen og utskifting av brannvarslingsanlegget i garasjen.

Styret vurderer oppstart av betongrehabilitering av garasjen. Prisestimat foreligger per nå ikke, dette er derfor ikke tatt med i budsjettet for 2023. Det dreier seg om en betydelig kostnad som vil måtte lånefinansieres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.



Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Freidigtunet Borettslag har ett lån i OBOS-banken.

Lånet har flytende rente på 4,35 nominell.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % fra 1. januar 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freidigtunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FREIDIGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 987 652 136, KUNDENR. 630

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	881 464	681 643	881 464	374 748
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 189 891	980 613	278 000	270 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 101	9 101	10 000	10 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-45 505	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -485 735	-544 388	-472 000	-283 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -2 219 753	-200 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-220	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-506 716	199 821	-184 000	-30 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	374 748	881 464	697 464	344 748
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	590 461	1 038 321		
Kortsiktig gjeld	-215 713	-156 857		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	374 748	881 464		



FREIDIGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 987 652 136, KUNDENR. 630

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 100 055	926 392	963 000	1 175 184
Innkrevde felleskostnader	2	1 735 944	1 683 208	1 729 000	1 757 816
Andre inntekter		0	21 950	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 835 999	2 631 550	2 692 000	2 933 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-14 100	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-9 101	-9 101	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-5 250	-5 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-98 310	-95 915	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-62 640	-66 348	-100 000	-30 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-843 709	-86 587	-400 000	-200 000
Forsikringer		-137 464	-127 570	-140 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-421 261	-400 047	-414 000	-504 000
Garasjer	9	-15 459	-19 278	-24 000	-24 000
Energi/fyring		-55 511	-58 376	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-306 035	-291 274	-310 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-154 307	-152 041	-205 000	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 256 542	-1 434 086	-1 923 000	-1 771 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		579 457	1 197 464	769 000	1 162 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 219 753	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 799 210	1 397 464	769 000	1 162 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 060	1 132	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-614 379	-417 983	-492 000	-893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-609 319	-416 851	-491 000	-892 000
ÅRSRESULTAT		2 189 891	980 613	278 000	270 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 189 891	980 613		



FREIDIGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 987 652 136, KUNDENR. 630

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 860 000	95 860 000
Tomt		6 400 000	6 400 000
Andre varige driftsmidler	14	27 303	36 404
Miljøbankkonto, øremerket		44 175	0
SUM ANLEGGSMIDLER		102 331 478	102 296 404
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		78 354	74 664
Andre kortsiktige fordringer	15	25 292	2 278
Driftskonto OBOS-banken		219 191	437 946
Sparekonto OBOS-banken		267 624	523 433
SUM OMLØPSMIDLER		590 461	1 038 321
SUM EIENDELER		102 921 939	103 334 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	16	51 335 713	49 145 822
SUM EGENKAPITAL		51 339 813	49 149 922
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 648 558	23 354 046
Borettsinnskudd	18	30 673 900	30 673 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	43 955	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 366 413	54 027 946
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 841	55 775
Påløpte renter		74 310	38 969
Påløpte avdrag		24 663	40 559
Energiavregning	20	34 622	15 913
Annen kortsiktig gjeld	21	9 277	5 641
SUM KORTSIKTIG GJELD		215 713	156 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 921 939	103 334 725



	15	Freidigtunet Borettslag	
Pantstillelse	22	103 655 900	103 655 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28. mars 2023
Styret i Freidigtunet Borettslag

Andreas Skaar /s/

Eirik Roland Egeberg-Jensen /s/
Kari Margrethe Sabro /s/

Thomas Nilsson /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 506 336
Bredbånd	142 188
Garasje	50 400
Carport	30 000
Eiendomsskatt	7 020
Kapitalkostnader på IN-lån	957 453
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	142 602
Overført til kapitalkostnader	-1 100 055
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 735 944

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-62 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 936
Drift/vedlikehold elektro	-251 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 318
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-350 588
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-16 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-843 709

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

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

Eiendomsskatt	-7 039
Vann- og avløpsavgift	-251 170
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-160 059
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-421 261

NOTE: 9**GARASJER**

Forsikring	-4 768
Drift/vedl.hold	-8 663
Administrasjon	-2 028
SUM KOSTNADER GARASJER	-15 459

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 401
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 836
Lyspærer og sikringer	-3 211
Vaktmestertjenester	-50 400
Renhold ved firmaer	-5 804
Snørydding	-24 694
Gressklipping	-6 449
Andre fremmede tjenester	-11 017
Trykksaker	-993
Andre kontorkostnader	-727
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-9 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 307

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 411
SUM FINANSINNTEKTER	5 060

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-614 320
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-614 379

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris 2006 95 860 000

SUM BYGNINGER 95 860 000

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.180/bnr.574 og 575.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass 91 010

Viderefakturert s 622 -45 505

Avskrevet tidligere -9 101

Avskrevet i år -9 101

27 303

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 27 303

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -9 101

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 25 292

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 25 292

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 14 051 500

Egenkapital fra IN tidligere 43 848 793

Egenkapital fra IN 2022 2 219 753

Reduksjon EK fra IN -8 784 333

SUM ANNEN EGENKAPITAL 51 335 713

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 4,10 %. Løpetiden er 50 år til 2056

Opprinnelig 2006	-71 582 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 379 161
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	485 735
Nedbetalt tidligere, IN	43 848 793
Nedbetalt i år, IN	2 219 753
Restgjeld til banken pr. 31.12	-20 648 558

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -20 648 558

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -30 673 900

SUM BORETTSINNSKUDD -30 673 900**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -43 955

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -43 955**NOTE: 20****BRENSELSREGNSKAP**

Saldo 1.1 -15 913

Administrasjon 2 640

Fjernvarme 173 168

Brenselstillegg innbetalt á konto -194 516

SUM BRENSELSREGNSKAP -34 622**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Freidigkollen Borettslag, avregning garasjeanlegg:

Andel kostnader 2022 14 723

Innbetalt á konto 2022 -24 000

Freidigkollen Borettslag, til gode v/avregning 2022 -9 277

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 277

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 673 900
Pantelån	20 648 558
Påløpte avdrag	24 663
Bregnede IN-forpliktelse	37 284 213
TOTALT	88 631 334

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 860 000
Tomt	6 400 000
TOTALT	102 260 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder som ikke er på valg:

Andreas Skaar Gamle Bygdevei 172 D

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sigrid Løkås Nordvik Gamle bygdevei 192 B

Andrea Buijs Gamle bygdevei 196 A

B. Som styremedlem for 1 år for Thomas Nilsson som trekker seg, foreslås:

Fredrik Syversen Gamle bygdevei 186 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Åshild Losnegard Gamle bygdevei 168 C

Emil Wallmann Gamle bygdevei 188 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Andreas Skaar Gamle Bygdevei 172 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Velges i møtet.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Åsmund Gulliksen Gamle bygdevei 180 A

Andres Federico Rodriguez Gamle bygdevei 196 A

Inger Olaug Nordstad Gamle bygdevei 192 A

I valgkomiteen for Freidigtunet Borettslag

Emir Kico
Inger Olaug Nordstad
Andres Federico Rodriguez

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2251904. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2022 Nye utelamper.
- 2022 Rens av avtrekksventilasjon i alle boliger.
- 2021 Ny lekeplass ved GBV 194.
- 2019 Skiftet ut sandkasse med fallunderlag på lekeplassen utenfor GBV 170/172.
- 2019 Nye dører i fellesgarasjen.
- 2019 Montert filtere i aggregat i fellesgarasjen.
- 2018 Etablert infrastruktur for elbilladere i garasje og carporter.
- 2015 Overflatebehandling av fasader, boder og carport med mer.
- 2014 Utbedring av skråninger på begge sider av blokkene, samt innkjøring til garasje.
Dette er gjort i samarbeid med Freidigkollen Borettslag.
- 2013 Tak- og gavlvinduer
- 2009 Utvendig overflatebehandling (beising).
- 2008 To bommer, fartsdumper inn mot krysset ved søppelskurene, trafikkspill.
- 2008 Oppgradert områdene rundt lekeplassene, lagt gummimatter og asfaltert.
- 2008 Lagt kantstein og beplantet ved innkjøringen til borettslaget, bedret fremkommeligheten til postkassene.
- 2008 Oppgradert området fra Gamle Bygde vei opp langs gangveien og rundt foran blokkene på baksiden.
- 2007 To små lekeplasser for de minste barna.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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