



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 988	2 329 836
Sum inntekter		2 287 988	2 329 836
Kostnader			
Lønnskostnad		90 796	77 070
Annen driftskostnad		1 188 871	12 292 025
Sum kostnader		1 279 667	12 369 095
Driftsresultat		1 008 321	-10 039 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			700
Sum finansinntekter		0	700
Annen finanskostnad		540 178	478 321
Sum finanskostnader		540 178	478 321
Netto finans		-540 178	-477 621
Ordinært resultat før skattekostnad		468 143	-10 516 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		468 143	-10 516 880
Årsresultat		468 143	-10 516 880
Totalresultat		468 143	-10 516 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 143	-10 516 880
Sum overføringer og disponeringer		468 143	-10 516 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 203 319	5 203 319
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 203 319	5 203 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 045
Andre fordringer		17 822	50 047
Sum fordringer		17 822	51 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		152 549	56 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 549	56 559
Sum omløpsmidler		170 372	107 651
SUM EIENDELER		5 373 690	5 310 970

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 262 162	14 730 305
Sum opptjent egenkapital		-14 262 162	-14 730 305
Sum egenkapital		-14 258 362	-14 726 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 350 291	18 584 776
Øvrig langsiktig gjeld		1 276 200	1 276 200
Sum annen langsiktig gjeld		19 626 491	19 860 976
Sum langsiktig gjeld		19 626 491	19 860 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 933	102 553
Leverandørgjeld			73 946
Skyldige offentlige avgifter		144	
Annen kortsiktig gjeld		2 485	
Sum kortsiktig gjeld		5 562	176 499
Sum gjeld		19 632 053	20 037 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 373 690	5 310 970



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251617

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 398 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 988	2 329 836
Sum inntekter		2 287 988	2 329 836
Kostnader			
Lønnskostnad		90 796	77 070
Annen driftskostnad		1 188 871	12 292 025
Sum kostnader		1 279 667	12 369 095
Driftsresultat		1 008 321	-10 039 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			700
Sum finansinntekter		0	700
Annen finanskostnad		540 178	478 321
Sum finanskostnader		540 178	478 321
Netto finans		-540 178	-477 621
Ordinært resultat før skattekostnad		468 143	-10 516 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		468 143	-10 516 880
Årsresultat		468 143	-10 516 880
Totalresultat		468 143	-10 516 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 143	-10 516 880
Sum overføringer og disponeringer		468 143	-10 516 880



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 203 319	5 203 319
Sum varige driftsmidler		5 203 319	5 203 319

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 203 319	5 203 319
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			1 045
Andre fordringer		17 822	50 047
Sum fordringer		17 822	51 092

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		152 549	56 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 549	56 559

Sum omløpsmidler		170 372	107 651
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 373 690	5 310 970
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	14 262 162	14 730 305
Sum opptjent egenkapital	-14 262 162	-14 730 305
Sum egenkapital	-14 258 362	-14 726 505
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 350 291	18 584 776
Øvrig langsiktig gjeld	1 276 200	1 276 200
Sum annen langsiktig gjeld	19 626 491	19 860 976
Sum langsiktig gjeld	19 626 491	19 860 976
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 933	102 553
Leverandørgjeld		73 946
Skyldige offentlige avgifter	144	
Annen kortsiktig gjeld	2 485	
Sum kortsiktig gjeld	5 562	176 499
Sum gjeld	19 632 053	20 037 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 373 690	5 310 970



Organisasjonsnr: 954 398 579
NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3233 Nordre Fritzølia Borettslag





Til andelseierne i Nordre Fritzølia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 på Cafe Barkåker.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Nordre Fritzølia 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Fritzølia Borettslag
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 på Cafe Barkåker.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Fordelingsnøkkel/kommunale avgifter (vann- og avløpsgebyr) Tønsberg kommune
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- 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, hvorav 1 medlem skal være et varamedlem fra styret

tellekorps: Thomas Lomsdal og rådgiver fra OBOS eiendomsforvaltning AS
v/Fred-Arne Østrem

Tønsberg, 12.4.2022
Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Inger-Marie A Oppedgård Ruben Thomassen Højjord Mona Bjørnstad

Eivind Ellefsen Vibeke Høili Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger-Marie A Oppegård	Nyveien 36 B
Nestleder	Ruben Thomassen Høijord	Nyveien 30 D
Styremedlem	Mona Bjørnstad	Nyveien 24 C
Styremedlem	Eivind Ellefsen	Nyveien 36 D
Styremedlem	Vibeke Høili Johansen	Nyveien 26 B
Varamedlem	Liss Gjelstad	Nyveien 24 D
Varamedlem	Tom Undrum	Nyveien 18 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Inger-Marie A Oppegård Nyveien 36 B

Varadelegert

Ruben Thomassen Høijord Nyveien 30 D

Valgkomiteen

Thomas Lomsdal Nyveien 30 B
Tom Undrum

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordre Fritzølia Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Nordre Fritzølia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954398579, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Nyveien 18 A – D
Nyveien 20 A – D
Nyveien 22 A – B
Nyveien 24 A – D
Nyveien 26 A – D
Nyveien 28 A – D
Nyveien 30 A – D
Nyveien 32 A – D
Nyveien 34 A – D
Nyveien 36 A – D

Gårds- og bruksnummer:

58 112



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.

Nordre Fritzølia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 møter etter forrige generalforsamling og behandlet ca 50 små og store saker.

Styret har brukt tid på branntilsyn, gjennomført felles dugnad, gjennomført brannøvelse, byttet ut 6 varmtvannstanker. Styret har behandlet økonomiske rapporter og budsjett for 2022. Styret vil takke for et godt samarbeid for å skape et godt bomiljø for alle.

Vi ser fram til fortsatt godt samarbeid i 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 287 988.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 279 667.

Resultat

Årets resultat på kr 468 143 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 164 810 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 493 700 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Fritzølia Borettslag.

Lån

Nordre Fritzølia Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjøpsett	Lånetype	Rente
HABA03	<u>94817220317</u>	2 212 884,00	30.06.22	116 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,65% flytende rente
HANBAN	<u>94817212551</u>	8 106 346,00	30.06.22	117 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,4% fast rente fram til 30.03.27
OBOS02	<u>98207703001</u>	7 897 572,00	30.04.22	228 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,8% fast rente fram til 30.10.23

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Driften i 2022 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre budsjetterte planer uten et låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordre Fritzølia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Fritzølia Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LELGG-FY6Z-K8LIV-BEEK-NVVPW-1OKOP



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-68 848	372 879	-68 848	164 810
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	468 143	-10 516 880	385 760	258 100
Tillegg for nye langsiktige lån 13	2 274 000	10 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-2 508 485	-424 846	-527 000	-536 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	233 658	-441 726	-141 240	-277 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	164 810	-68 848	-210 088	-113 090
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	170 372	107 651		
Kortsiktig gjeld	-5 562	-176 499		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	164 810	-68 848		



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 287 988	2 327 336	2 331 000	2 331 000
Andre inntekter		0	2 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 287 988	2 329 836	2 331 000	2 331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 796	-7 070	-9 870	-22 700
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-5 563	-5 400	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-87 250	-85 120	-87 000	-89 500
Konsulenthonorar	6	-3 863	-24 046	0	-1 500
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-270 372	-11 367 709	-267 000	-493 700
Forsikringer		-190 096	-153 564	-159 700	-186 000
Kommunale avgifter	8	-360 734	-392 943	-536 370	-400 000
Energi/fyring		-12 231	-11 009	-20 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 710	-198 660	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-49 453	-45 973	-44 200	-49 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 279 667	-12 369 095	-1 407 240	-1 535 900
DRIFTSRESULTAT		1 008 321	-10 039 259	923 760	795 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	700	0	0
Finanskostnader	10	-540 178	-478 321	-538 000	-537 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-540 178	-477 621	-538 000	-537 000
ÅRSRESULTAT		468 143	-10 516 880	385 760	258 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-10 516 880		
Reduksjon udekket tap		468 143	0		



NORDRE FRITZØLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 398 579, KUNDENR. 3233
BALANSE

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER	Note	2021	2020
Bygninger	11	4 814 216	4 814 216
Tomt		389 103	389 103
SUM ANLEGGSMIDLER		5 203 319	5 203 319

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		0	1 045
Forskuddsbetalte kostnader		17 822	50 047
Driftskonto OBOS-banken		152 485	56 494
Sparekonto OBOS-banken		65	65
SUM OMLØPSMIDLER		170 372	107 651

SUM EIENDELER **5 373 691** **5 310 970**

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	12	-14 262 162	-14 730 305
SUM EGENKAPITAL		-14 258 362	-14 726 505

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	18 350 291	18 584 776
Borettsinnskudd	14	1 276 200	1 276 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 626 491	19 860 976

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	73 946
Skyldige offentlige avgifter	15	144	0
Påløpte renter		2 933	53 125
Påløpte avdrag		0	49 428
Annen kortsiktig gjeld	16	2 485	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 562	176 499

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **5 373 691** **5 310 970**

Pantstillelse	17	19 700 000	19 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.3.2022, styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Inger-Marie A Oppegård /s/ Mona Bjørnstad /s/ Eivind Ellefsen /s/
Vibeke Høili Johansen /s/ Ruben Thomassen Højjord /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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**

Felleskostnad	1 983 264
Mediapakke	187 872
Garasjeleie	159 600
Refusjon utelys	-3 400
Ref.kommunale avgift	-39 348
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 287 988

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 550
Påløpte feriepenger	-1 026
Arbeidsgiveravgift	-11 220
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 796

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-3 863

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 608
Drift/vedlikehold VVS	-57 360
Drift/vedlikehold elektro	-12 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 696
Kostnader dugnader	-311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-270 372

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-360 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-360 734

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 171
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 348
Driftsmateriell	-4 753
Vaktmestertjenester	-6 315
Andre fremmede tjenester	-1 829
Trykksaker	-1 484
Andre kontorkostnader	-734
Porto	-497
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 453

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-7 841
Handelsbanken	-24 462
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-198 848
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-309 027
SUM FINANSKOSTNADER	-540 178

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	5 203 319
Utskilt tomteverdi	-389 103
SUM BYGNINGER	4 814 216

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.58/bnr.112

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

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 274 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	46 176
	-2 227 824

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	146 305
Nedbetalt i år	199 595
	-8 154 100

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.10.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 23 år.



Opprinnelig 2018	-8 938 934
Nedbetalt tidligere	694 790
Nedbetalt i år	275 777
	<u>-7 968 367</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 350 291

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1976	-1 276 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 276 200

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-144
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-144

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 026
Påløpte kostnader	-1 459
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 485

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 276 200
Pantelån	18 350 291
TOTALT	19 626 491

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 814 216
Tomt	389 103
TOTALT	5 203 319



Innkomet forslag

Fordelingsnøkkel

01.01.2020 reduserte Tønsberg kommune prisen på vann og avløp for leiligheter under 70kvm.

Dvs. at de små leilighetene betaler for mye i felleskostnader fra 01.01.2020 og frem til dags dato.

Jeg ber om at forretningsfører legger frem en oversikt på generalforsamling hvor mye de små leiligheten betaler for mye.

Forretningsfører svarer følgende:

Etter det vi kan se av fakturaer fra Tønsberg kommune ser dette ut til å være følgende:

- *beløp på boliger 0-70 m2 betaler i 2022 kr 1960,- pr termin mot kr 2177,- i 2020*
- *beløp på boliger 70-300 m2 betaler i 2022 kr 2335,- pr termin mot kr 2177,- i 2020*

Ber generalforsamlingen stemme for at kommunale avgifter blir tatt ut av fordelingsbrøken til borettslaget. Slik at hver leilighet betaler det som borettslaget faktisk blir fakturert for.

Hilsen Maria Bjørnstad Hansen

Flertallskrav: full tilslutning.

dvs at denne saken krever 100 % oppmøte fra alle andelseiere og 100 % flertall for saken.

Styrets saksfremstilling:

1: Styret mottok epost fra vår forretningsfører ang en stikkprøve som var gjort i forhold til riktig fakturering i forhold til størrelsen på boligen til kommunale avgifter i 2020.

2: Vi ba forretningsfører om å melde dette til kommunen og det ble rettet opp og vi fikk tilbakebetalt det som var for mye. Kommunen har fakturert oss riktig i hele 2021. De har ikke noe med reduksjon av våre felleskostnader å gjøre.

Det som ble betalt for mye i 2020 er fratrukket på faktura for 1. kvartal 2021 fra Tønsberg kommune.

Det er de små leilighetene som har betalt for mye felleskostnader i 2020 og 1. og 2.kvartal 2021.

3: Det kom ønske om at beboerne dette gjaldt skulle få pengene tilbakebetalt og det ble gjort i juli i fjor.

4: Styret ba forretningsfører om å sjekke ut muligheten av å endre fordelingsnøkkel på felles kostnadene og vi fikk følgende svar fra OBOS:

I den forbindelse er fagforum kontaktet (intern fagjuridisk gruppe i OBOS) ang. denne saken og svaret fremkommer på neste side, datert den 07.09.2021

5 Endring prismodell kommunale avgifter	
Snr 3233	Nordre Fritzølia Borettslag
Rådgiver:	Fred-Arne Østrem
<p><u>Problemstilling:</u></p> <p>Bakgrunn: borettslaget ble stiftet i 1975 og fordeling av felleskostnader er som vanlig fordelt etter brøk.</p> <p>Arealene på leilighetene i borettslaget varierer fra 56 m2 til 113 m2.</p> <p>Tønsberg kommune har nylig nedjustert beløp for kommunale kostnader på leiligheter under 70 m2 og borettslaget har således fått refundert for mye innbetalt fra tidligere da vi gjorde kommunen oppmerksomme på feilen. (se vedlagte mail)</p> <p>I borettslaget er det er 18 andeler som er under 70 m2, som dermed har en lavere takst, noe som oppfattes urettferdig fra beboerne i de små leilighetene da de er med på å betale samme felleskostnader som tidligere år. De tar det som en selvfølge at de små leilighetene ikke skal betale mer kommunale avgifter i månedlige felleskostnader enn det Borettslaget faktisk blir fakturert for. Det ble derfor kravendring på engangsrefusjon i juli til disse 18.</p> <p>Styret foreslår derfor å endre fordelingsnøkkelen permanent, men jeg har formidlet at en slik endring må ha tilslutning fra alle andelene i borettslaget, dvs 100 % enighet.</p> <p>Imidlertid er styret av en annen oppfatning og spør oss om hvordan borettslaget skal forholde seg til dette, om det kan løses på annen måte.</p>	
<p><u>Diskusjon inkludert eventuelle henvisninger til rettskilder (lov, vedtekter etc):</u></p> <p>Borettslagsloven §5-19 <i>felleskostnader skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene i borettslaget eller ut ifra andre retningslinjer som fremkommer av bygge- og finansieringsplanen</i>, heretter omtalt som fordelingsnøkkelen. Kommunale avgifter er en felleskostnad og skal fordeles etter fordelingsnøkkelen i borettslaget. Dette gjelder selv om Tønsberg kommune har endret sin prismodell.</p> <p>Borettslagsloven 5-19 (1) siste punktum: <i>Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk</i>, heretter kalt unntaksbestemmelsen. Fagforum kan ikke se at unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse her. Viser også til tidligere saker behandlet i fag- og jusforum om kommunale avgifter i Ålesund og Bærum kommune.</p> <p>Konklusjon: På tross av endret prismodell i Tønsberg kommune skal den totale kostnaden fordeles etter fordelingsnøkkelen i borettslaget. Vi mener det var feil av borettslaget å refundere felleskostnadene tilbake til disse 18 andelseierne i juli måned.</p> <p>Endring av fordelingsnøkkelen krever som rådgiver har formidlet til styret full tilslutning. Endrer man fordelingsnøkkelen totalt i borettslaget vil det ha virkning på alle felleskostnadene i borettslaget og er derfor ikke veien å gå. Dersom borettslaget ønsker å endre fordelingsprinsippet må de vedtektsfeste en avvikende bestemmelse som kun berører vann- og avløpsavgift. Dette krever også full tilslutning og man oppnår som regel aldri tilslutning siden enkelte andelseiere vil komme dårligere ut av en slik bestemmelse.</p>	
<p><u>Konklusjon:</u> Se ovenfor.</p>	

Økonomiske konsekvenser ved en eventuell endring av fordelingsnøkkelen blir som følger:



18 leiligheter under 70 m² vil kunne oppnå noe lavere felleskostnader mens resterende 20 over 70 m² vil få tilsvarende økning. Lovparagrafen i Borettslagslovens § 5-19 henviser til at flertallskrav på endring av fordelingsbrøk er full tilslutning fordi det får konsekvenser for de det gjelder, dvs alle andeler i borettslaget. Tilslutning fra alle blir dermed påkrevet.

Dersom forslaget vil bli vedtatt som ny praksis, at Tønsberg kommune ikke skal fakturere boligselskapet, vil uansett ikke kommunen kunne forholde seg til vårt vedtak siden borettslag i alle kommuner i Norge faktureres kollektivt.

Forslag til vedtak: generalforsamlingen må ta stilling til beboers forslag og stemme for eller imot. Det kreves 100 prosent tilslutning.



3233 Nordre Fritzølia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Ruben T. Høijord..... Adresse... Nyveien 30D.....
E-postadresse... rhoijord@hotmail.com...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mona Bjørnstad..... Adresse... Nyveien 24D.....
E-postadresse... m1958b@online.no...
Navn: Maria Bjørnstad Hansen..... Adresse... Nyveien 18C.....
E-postadresse... bjornstad.maria@gmail.com...
Navn: Eivind Ellefsen..... Adresse... Nyveien 36D.....
E-postadresse... eivind1234@hotmail.com.....
Navn: Hektor Qyqalla..... Adresse... Nyveien 32C... 400 62 341.....
E-postadresse... hektor.qyqalla@gmail.com.....
Navn: Mette Marit Tangerud..... Adresse... Nyveien 20 B.....
E-postadresse... mm-tange@online.no.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tom Undrum..... Adresse... Nyveien 18D.....
E-postadresse... tom.undrum58@gmail.com.....
2. Navn: Erik Berg..... Adresse... Nyveien 20A.....
E-postadresse... erikb2@online.no.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: ... Ruben T. Høijord..... Adresse... Nyveien 30D.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ... Thomas Lomsdal..... Adresse... Nyveien 30B.....
E-postadresse... lomsdal@gmail.com.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Dato... 14.03.2022..... I valgkomiteen for Nordre Fritzølia Borettslag

.....



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post: nordrefritzolia@styreverrommet.no.

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

Det følger garasje med til alle leilighetene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3502391. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på div. spørsmål og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på f.eks klimagassregnskap, etablere miljø krav som skal gjelde fremover, få bistand med å se på energisparepotensialet. Ved å gjennomføre takrehabilitering har vi ønsket å senke fyringskostnadene og sørge for bedre inn klima.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Varmtvannsberedere	Det er skiftet ut totalt 3 stk
	Takrehabilitering	Takrehabilitering på 10 tak
2019 - 2019	Varmtvannsberedere	Det er skiftet ut totalt 6 stk
	Bod for avfall	Ny bod for restavfall/kildesortering er oppsatt ved nr 18.
2018 - 2018	Nye postkassestativer og postkasser	
2016 - 2017	Alle enheter er ferdig malt 3 ganger	
2015 - 2017	Rørfornyning	Nye avløpsrør i alle andelene
2015 - 2015	Nye ytterdører	Nye ytterdører til alle boenheter byttet i 2015
2015 - 2016	Vifter til bad	Det er satt inn vifter på alle bad
2014 - 2015	Maling av alle fasader + garasjer	Alle fasader i borettslaget er malt 2 ganger. Et tredje strøk er gjennomført sommeren 2016.
2013 - 2014	Etterisolering, ny fasade med ny maling	Hele borettslaget er renoverert de seneste 15 årene. I 2013 og 2014 ble det etterisolert med bytte til ny dobbeltfasert panel. Alle leiligheter og andre bygg ble malt utvendig. Vinduer og de fleste ytterdører er skiftet.



3233 Nordre Fritzølia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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