



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 768 310	2 766 754
Sum inntekter		2 768 310	2 766 754
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 219 046	1 346 513
Sum kostnader		1 329 146	1 460 613
Driftsresultat		1 439 164	1 306 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 054	1 801
Sum finansinntekter		1 054	1 801
Annen finanskostnad		521 611	638 488
Sum finanskostnader		521 611	638 488
Netto finans		-520 557	-636 687
Ordinært resultat før skattekostnad		918 607	669 454
Ordinært resultat etter skattekostnad		918 607	669 454
Årsresultat		918 607	669 454
Totalresultat		918 607	669 454
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		918 607	669 454
Sum overføringer og disponeringer		918 607	669 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 260 000	102 260 000
Sum varige driftsmidler		102 260 000	102 260 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 260 000	102 260 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 186
Andre fordringer		72 726	112 704
Sum fordringer		72 726	122 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		863 796	434 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 796	434 306
Sum omløpsmidler		936 522	557 196
SUM EIENDELER		103 196 522	102 817 196

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 165 209	47 246 603
Sum opptjent egenkapital		48 165 209	47 246 603
Sum egenkapital		48 169 309	47 250 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 098 434	24 749 005
Øvrig langsiktig gjeld		30 673 900	30 673 900
Sum annen langsiktig gjeld		54 772 334	55 422 905
Sum langsiktig gjeld		54 772 334	55 422 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 339	94 036
Leverandørgjeld		131 656	45 818
Annen kortsiktig gjeld		44 884	3 734
Sum kortsiktig gjeld		254 879	143 588
Sum gjeld		55 027 213	55 566 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 196 522	102 817 196

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021



Det ordinære årsmøte i Freidigtunet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren. De som ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon vil motta innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30. april 2021



Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) å delta
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme. Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel. Det er mulig å stemme flere ganger i digital løsning, den siste stemmen vil være den som teller.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Freidigtunet Borettslag åpnes torsdag 22. april 2021.
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og
årsregnskap.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Åsmund Gulliksen og Jan-Sigfred Nesset har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

a. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent.

b. Overføring av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

4. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 100 000.

(dette er det samme som i fjor)

5. Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (fra styret)

Se side 21.

6. Forslag om nye vegglamper utvendig (fra Åsmund Gulliksen)

Se side 22.

7. Nye vegglamper utvendig – type lamper (fra Åsmund Gulliksen)

Jeg vil være med å bestemme type vegglamper utvendig

Se side 23.

Valg – Se valgkomiteens innstilling på side 24.

8. Valg av tillitsvalgte

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen foreslår at Kari Margrethe Sabro og Eirik Roland Egeberg-Jenssen velges.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Emil Wallman og Sigrid Nordvik velges.



9. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valgkomiteen foreslår Andreas Skaar som delegert og Thomas Nilsson som vara.

10. Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteen foreslår at Inger Olaus Nordstad, Andres Rodriguez og Qaaqutsiaq T Niels Fenger velges.

Oslo, 1. mars 2021
Styret i Freidigtunet Borettslag

Andreas Skaar /s/

Rode Margrete Hegstad /s/
Thomas Nilsson /s/

Thomas Aarum /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Skaar	Gamle Bygdevei 170 B
Nestleder	Rode Margrete Hegstad	Gamle Bygdevei 188 A
Styremedlem	Thomas Aarum	Gamle Bygdevei 192 A
Styremedlem	Thomas Nilsson	Gamle Bygdevei 180 B
Varamedlem	Eirik Roland Egeberg-Jensen	Gamle Bygdevei 186 B
Varamedlem	Emil Wallmann	Gamle Bygdevei 188 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Rode Margrete Hegstad	Gamle Bygdevei 188 A
Varadelegert	Thomas Aarum	Gamle Bygdevei 192 A

Valgkomiteen

Andrea Buijs	Gamle Bygdevei 196 A
Qaaqutsiaq T Niels Fenger	Gamle Bygdevei 192 B
Åshild Losnegard	Gamle Bygdevei 168 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Freidigtunet Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger.

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

- Gamle Bygdevei 168-172
- Gamle Bygdevei 180-198

Tomten, som ble kjøpt i 2006 har følgende gårds- og bruksnummer:
180 - 574, 575.

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

Første innflytting skjedde i 2006.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Freidigtunet 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 613 310.

Dette er kr 155 690 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere inntjening under posten «Kapitalkostnader» fordi lånerenten ble satt ned med bakgrunn i Norges Banks rentekutt. Det er også foretatt innbetaling på IN-ordningen i perioden hvilket tilsier at kostnadene til lånet går ned.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 329 146.

Dette er kr 399 854 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak underforbruk under posten Drift og vedlikehold. Alle øvrige kostnadsposter ligger under budsjett.

Årsaken til avviket er at arbeidet med utskifting av toppbord er utsatt.

Finansinntekter / Finanskostnader

Finansinntektene er omtrent som budsjettet. Finanskostnadene ligger kr 186 389 lavere enn budsjettet fordi renten har gått ned og fordi det er foretatt innbetaling innenfor IN-ordningen.

Resultat

Årets resultat på kr 918 607 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

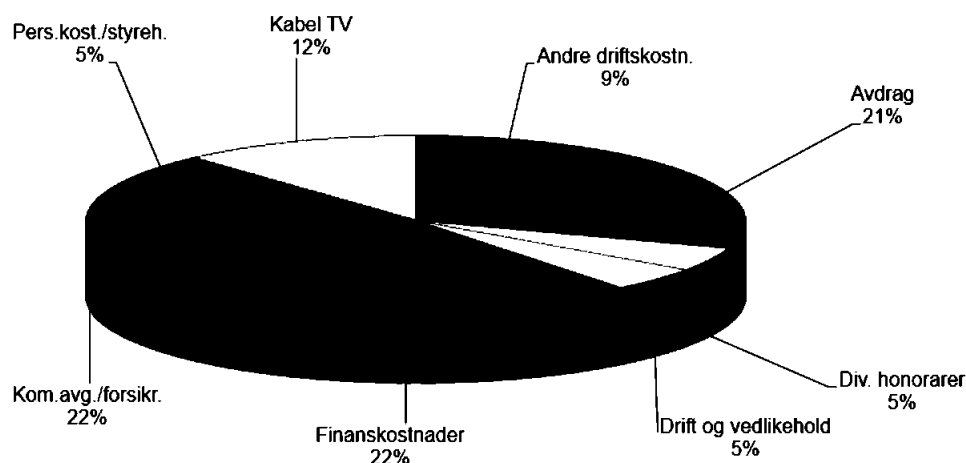
I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 155 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 763 607.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 681 643 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 som omfatter løpende vedlikehold, reparasjon av toppbord, oppgradering av lekeplassen og fartshumper.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 6,1 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Freidigtunet Borettslag.

Lån

Freidigtunet Borettslag har to lån, ett i OBOS-banken ett i OBOS Boligkreditt AS. Lånene har flytende rente på 1,78 % nominell.

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



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret være kr 95 914, en økning med ca 2,5% sammenlignet med fjoråret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Freidigtunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning – Freidigtunet Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		413 608	409 456	413 608	681 643
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		918 607	669 454	334 000	286 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-495 571	-525 302	-476 000	-529 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-155 000	-140 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		268 036	4 152	-142 000	-243 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		681 643	413 608	271 608	438 643

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		936 522	557 196
Kortsiktig gjeld		-254 879	-143 588
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		681 643	413 608



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		931 914	1 078 378	1 092 000	919 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 681 396	1 548 376	1 677 000	1 679 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 613 310	2 626 754	2 769 000	2 598 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 795	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 575	-91 205	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-7 466	-1 210	-20 000	-70 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-107 929	-169 704	-400 000	-500 000
Forsikringer		-120 616	-147 684	-129 000	-128 000
Kommunale avgifter	8	-393 227	-363 777	-395 000	-398 000
Garasjer	9	-16 617	-73 780	-24 000	-24 000
Energi/fyring		-26 145	-41 052	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-277 332	-269 131	-278 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-163 145	-176 394	-210 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 329 146	-1 460 613	-1 729 000	-1 883 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 284 164	1 166 141	1 040 000	715 000
Innbetalt andel fellesgjeld		155 000	140 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 439 164	1 306 141	1 040 000	715 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 054	1 801	2 000	1 000
Finanskostnader	12	-521 611	-638 488	-708 000	-430 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-520 557	-636 687	-706 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		918 607	669 454	334 000	286 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		918 607	669 454		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 860 000	95 860 000
Tomt		6 400 000	6 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		102 260 000	102 260 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 186
Forskuddsbetalte kostnader		70 973	67 283
Andre kortsiktige fordringer	14	1 753	3 110
Brenselsregnskap		0	42 311
Driftskonto OBOS-banken		341 495	316 807
Sparekonto OBOS-banken		522 301	117 499
SUM OMLØPSMIDLER		936 522	557 196
SUM EIENDELER		103 196 522	102 817 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	15	48 165 209	47 246 603
SUM EGENKAPITAL		48 169 309	47 250 703
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 098 434	24 749 005
Borettsinnskudd	17	30 673 900	30 673 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 772 334	55 422 905
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		131 656	45 818
Påløpte renter		37 516	61 657
Påløpte avdrag		40 823	32 379
Brenselsregnskap	18	36 709	0
Annen kortsiktig gjeld	19	8 175	3 734
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 879	143 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 196 522	102 817 196



14

Freidigtunet Borettslag

Pantstillelse	20	103 655 900	103 655 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1. mars 2021
Styret i Freidigtunet Borettslag

Andreas Skaar /s/

Rode Margrete Hegstad /s/
Thomas Nilsson /s/

Thomas Aarum /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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 inntektsføres 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	1 457 736
Bredbånd	142 188
Garasje	50 400
Carport	30 000
Eiendomsskatt	1 072
Kapitalkostnader på IN-lån	993 717
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-61 803
Overført til kapitalkostnader	-931 914
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 681 396

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 795.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 143
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 324
SUM KONSULENTHONORAR	-7 466

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 125
Drift/vedlikehold elektro	-16 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 963
Kostnader dugnader	-5 553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 929

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

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

Eiendomsskatt	-1 073
Vann- og avløpsavgift	-232 372
Feieavgift	-2 876
Renovasjonsavgift	-156 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-393 227

NOTE: 9**GARASJER**

Andel kostnader 21/41 deler, fordelt med Freidigkollen Borettslag	
Andel forsikring	-4 206
Andel drift garasjeanlegg	-10 475
Andel administrasjon	-1 936
SUM KOSTNADER GARASJER	-16 617

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 389
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 124
Lyspærer og sikringer	-5 639
Vaktmestertjenester	-50 400
Renhold ved firmaer	-5 550
Snørydding	-23 500
Gressklipping	-26 943
Andre fremmede tjenester	-11 576
Trykksaker	-161
Andre kontorkostnader	0
Porto	-933
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-859
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-639
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 145

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	252
Renter av sparekonto i OBOS-banken	802
SUM FINANSINNTEKTER	1 054

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-519 231
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 380
SUM FINANSKOSTNADER	-521 611

**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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 753
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 753

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 563 460
Egenkapital fra IN tidligere	43 493 793
Egenkapital fra IN 2020	155 000
Reduksjon EK fra IN	-6 047 044
SUM ANNEN EGENKAPITAL	48 165 209

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: 16****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,78 %. Løpetiden er 50 år til 2056

Opprinnelig 2006	-71 582 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 457 145	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	412 683	
Nedbetalt tidligere, IN	43 493 793	
Nedbetalt i år, IN	155 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-24 063 379

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,78 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	282 057	
Nedbetalt i år	82 888	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-35 055

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-24 098 434**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -30 673 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-30 673 900****NOTE: 18****BRENSELSREGNSKAP**

Saldo 1.1	42 311	
Administrasjon	2 520	
Fjernvarmekostnad	87 580	
Brenselstillegg innbetalt á konto	-169 120	
SUM BRENSELSREGNSKAP		-36 709

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Freidigkollen Borettslag, avregning garasjeanlegg:

Andel kostnader 2020	15 825	
Innbetalt á konto 2020	-24 000	
Freidigkollen Borettslag, til gode v/avregning 2020		-8 175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-8 175

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 673 900
Pantelån	24 098 434
Påløpte avdrag	40 823
Beregnete IN-forpliktelse	37 601 749
TOTALT	92 414 906

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

Sak 5**Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (fra styret)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

To tredjedels flertall (67 %).

Forslag til vedtak:

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Sak 6**Forslag om nye vegglamper utvendig (fra Åsmund Gulliksen)**

De utvendige vegglampene i borettslaget begynner å bli slitne. Nye lamper vil gi bedre lys og en finere fasade. Det kan også gi lavere strømpris, hvis det velges lyskilde av typen LED. Pris på lamper varierer fra 300 kr og oppover, men her vil nok borettslaget kunne forhandle en overkommelig pris for lamper av god kvalitet og montering. Vi har ca. 90 vegglamper i borettslaget.

Forslaget gir tre mulige valg:

1. Skifte alle lamper felles.
2. Dersom det ikke er interesse eller økonomi for felles utskiftning, kan det velges ut en eller noen alternativ til type lamper som kan benyttes. Beboere kan da velge selv om de vil skifte utelampe for egen regning. Det må da velges blant alternativene som er valgt ut. Eventuelt kan man gå for fritt valg av utelampe for egen regning.
3. Nei til alt

Saken er fremmet av

Åsmund Gulliksen

Grunnet digital avstemning deles saken opp:

Det stemmes først over om man er for eller mot nye vegglamper utvendig.

Deretter stemmes det over:

Forslag 1: Skifte alle lamper felles.

Forslag 2: Gi beboerne tillatelse til å bytte lamper for egen regning.

Selv om du stemmer mot vegglamper, kan du avgi stemme om hvilket forslag du går for forutsatt det blir flertall for nye vegglamper utvendig.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme for å bytte lamper felles, forslag 1. Styret mener dette bør gjøres i regi av borettslaget og for borettslagets regning og at man velger samme type lampe for alle. Er du mot at lamper byttes må du stemme mot.



Sak 7

Nye vegglamper utvendig – type lamper (fra Åsmund Gulliksen)

Jeg vil være med å bestemme type vegglamper utvendig

Skulle generalforsamlingen gi beboerne tillatelse til å bytte lamper for egen regning, stemmes det over om lampe skal velges ut fra et forhåndsbestemt sortiment eller om den enkelte selv skal kunne velge fritt. Det er bare aktuelt å stemme over denne saken hvis det i sak 6 blir flertall for å gi beboerne tillatelse til å bytte lamper for egen regning. Bli forslag 1 i sak 6 vedtatt utgår denne saken. Avgitte stemmer vil eventuelt ikke gjelde.

Saken er fremmet av

Åsmund Gulliksen

Avstemningsmodulen er lagt opp til at du først må stemme for eller mot om du vil være med på å bestemme type vegglamper utvendig. Ønsker du å påvirke valg av lampe stemmer du for at du vil være med å bestemme.

Deretter stemmes det over:

Forslag 1: Fritt valg av lampe.

Forslag 2: Lampe velges fra forhåndsbestemt sortiment.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er at generalforsamlingen stemmer for forslag 1 som går på et forhåndsbestemt sortiment. Bli dette vedtatt vil styret se på alternativer og legge frem forslag for en ekstraordinær generalforsamling til votering. Forslag kan spilles inn til styret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg:

Andreas Skaar Gamle Bygdevei 170 B

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kari Margrethe Sabro Gamle bygdevei 172 A

Eirik Roland Egeberg-Jenssen Gamle bygdevei 186 B

Styremedlem som ikke er på valg:

Thomas Nilsson Gamle Bygdevei 180 B

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Emil Wallman Gamle bygdevei 188 B

Sigrid Nordvik Gamle bygdevei 192 B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Andreas Skaar Gamle bygdevei 170 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thomas Nilsson Gamle bygdevei 180 B

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Inger Olaug Nordstad Gamle bygdevei 192 A

Andres Rodriguez Gamle bygdevei 196 A

Qaaqutsiaq T Niels Fenger Gamle bygdevei 192 B

I valgkomiteen for Freidigtunet Borettslag

Oslo, 01.03.2021

Andrea Buijs /s/

Qaaqutsiaq T Niels Fenger /s/

Åshild Losnegard /s/

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid 2020-2021**

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 7 styremøter og behandlet 71 saker.

Forsikring

Det er ikke registrert noen forsikringssaker hos IF i løpet av inneværende periode.

Internett og TV

Vi arbeider for tiden med å innhente tilbud på et bedre Internett/Tv deal enn det vi har i dag. Dagens internett er altfor ustabil, og tregt. Vi ønsker fiber, men dette er i dag ikke tilgjengelig i nærheten av borettslaget. Vi har derfor jobbet med flere leverandører for å få på plass et bra tilbud. Interessen har vært laaber hos de fleste, spesielt hos Telenor, hvor vi i dag er kunde. Det var kun «Homenet» som var interessert i å bygge ut dette i starten, men nå, helt på tampen så har også «Viken Fiber» gitt tilbakemelding om at de nå jobber med å få på plass et tilbud til oss. Så vi venter på dette tilbudet før det blir tatt en avgjørelse. Det er viktig for oss at prisen fortsatt skal ligge rundt dagens nivå, selv om hastigheten på nettet vil bli mye bedre. Oppdatering vil komme.

Liten oppgradering av søppelskur

Dette har det vært planer om lenge, da vi flere ganger har opplevd at personer som ikke tilhører borettslaget har med seg søppelposer som de har slengt inn i åpningene i søppelskuret. Og skjærene på tunet har også kost seg når det har vært fullt i søppelcontainerne i skuret. Så nå er det satt på hønsenetting, pluss tett med planker i overkant. Husk å fortsatt sortere avfallet ditt.

Toppbord på gelenderne

Dette er noe som styret har jobbet med i en lengre periode. Toppbordene ser ikke bra ut, og må mest sannsynlig byttes ut. Vi har mottatt tilbud på dette. Da vi synes det blir relativt dyrt grunnet at vi har et par kilometer med toppbord som må byttes, ønsker vi rett og slett å bruke litt tid for å se på alternativer. Grunnet Covid så kan arbeidet uansett ikke startes opp med det første da håndverkerne må gjennom leiligheter for å komme seg til balkonger osv.

Fartshumper

Vi arbeider med å få etablert noen flere fartshumper i borettslaget. Trafikken i borettslaget har økt under Covid, dette skyldes at det nå er blitt mer vanlig å få både dagligvarer og pakker levert på døren. Vi ser at skiltene med fartsgrensen ikke blir etterfulgt, så da må vi rett og slett gjøre det ubehagelig å kjøre fort i borettslaget. Vi har altfor mange verdifulle små skapninger som tasser rundt i borettslaget, til at vi kan gamble med dette.

Oppgradering av den lille lekeplassen

Den lille lekeplassen er overmoden for en oppgradering, så her vil det snart komme et nytt dekke (den råtne sandkassen vil bli fjernet) og en benk. Og kanskje et lite lekestativ.

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Da borettslaget nå bikker 15 år, ønsker vi å få på plass en skikkelig rapport på tilstanden til hele borettslaget, men hovedsakelig bygningsmassen. Vi vil da også få en vedlikeholdsplan. Dette gjør at vi bedre kan ta vare på borettslaget, og utføre preventivt arbeid før det oppstår feil og følgefeil. De går grundig til verks. Du vil bli varslet når det nærmer seg at de skal inspisere din bopel. Vi har ikke så mye info om oppstart og



fremdriftsplan ennå, men de skal delta på styremøte om ca en måned. Så da får vi mer informasjon.

Dugnad

Det ble, grunnet Covid, ikke avholdt noen dugnad i 2020, men vi bestilte likevel en container så beboerne fikk mulighet til å kvitte seg med sitt avfall.

Sommerfest

Sommerfesten ble også corona-avlyst.

Julegrantenningen

Vi hadde heller ingen organisert julegrantenning, takket være vår følges(u)venn Corona. Men det ble uansett veldig koselig når vi tente grana 1.søndag i advent, da flere av dere hadde tatt turen ut for å se grana bli lysst. Hyggelig å kunne prate litt med hverandre med god avstand utendørs. Takk for det!

Planer for neste periode

Styret kommer til å jobbe videre med å få på plass skikkelig fiber-nett, fartshumper, oppgradere den lille lekeplassen og nye eller utbedrede toppbord på gelendrene. Videre jobbes det med få på plass tilstandsvurderingen av borettslaget med tilhørende vedlikeholdsplan. Styret vil selvfølgelig også jobbe videre med å trygge borettslagets økonomi.

Vi håper også å få gjennomført

Dugnad, sommerfest og en skikkelig julegrantenning.

Oppsummering

Styret har hatt en del å jobbe med, og vi har samarbeidet godt. Vi kommer til å fortsette med å ha fokus på å videreutvikle Freidigtunet Borettslag. Vi ønsker alltid konstruktive innspill velkomne. Det kan være alt fra forslag til vedlikehold, eller noe du synes vi burde gjøre for å utvikle oss som borettslag. Eller noe helt annet.

Vi i styret ønsker dere alle et fint 2021!

Kontaktinformasjon til styret

Styret ønsker at henvendelser via borettslagets hjemmesider på www.freidigtunet.no.

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.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Espen Lie Vaktmesterservice. Styrets leder kan kontaktes ved ekstra behov for vaktmester i forbindelse med hærverk og lignende.

Nøkler/skilt

Fellesnøkkel til hovedinngang og garasjeanlegg bestilles via hjemmesiden.

Postkassenøklerne er ikke systemnøkler. Disse kan files hos låsesmed.



Postkasseskilt bestilles hos nettbutikken; www.skiltservice.com. Det skal være skilt av type PK4 for postkasser til villa/enebolig.

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.

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.

Styret har sørget for at alle boenhetene har 1 røykvarsler per etasje og 1 brannslange som dekker hele leiligheten. Dette utstyret skal ikke fjernes.

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.

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 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Freidigtunet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019 Skiftet ut sandkasse med fallunderlag på lekeplassen utenfor GBV 170/172.
- 2019 Nye dører i fellesgarasjen.
- 2019 Montert filtre 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 bomber, fartsdumper inn mot krysset ved søppelskurene, trafikkspel.
- 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.







Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 22. april 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30. april 2021.

Selskapsnummer: 0630 **Selskapsnavn** Freidigtunet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Åsmund Gulliksen og Jan-Sigfred Nettet har sagt seg villige og foreslås valgt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020:

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (fra styret)****Forslag til vedtak:**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om nye vegglamper utvendig (fra Åsmund Gulliksen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 1: Skifte alle lamper felles.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 2: Gi beboerne tillatelse til å bytte lamper for egen regning.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Nye vegglamper utvendig – type lamper (fra Åsmund Gulliksen)

Jeg vil være med å bestemme type vegglamper utvendig

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 1: Fritt valg av lampe.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 2: Lampe velges fra forhåndsbestemt sortiment.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kari Margrethe Sabro	
Styremedlem	Eirik Roland Egeberg-Jenssen	
Varamedlem	Emil Wallman	
Varamedlem	Sigrid Nordvik	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Andreas Skaar	
Varadelegert	Thomas Nilsson	

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomitéen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Inger Olaus Nordstad	
Valgkomité	Andres Rodriguez	
Valgkomité	Qaaqutsiaq T Niels Fenger	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Andreas Skaar, Gamle Bygdevei 170 B, 1284 Oslo, innen 30. april 2021 klokken 09.00, slik at din deltagelse blir registrert.