



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 831 550	2 768 310
Sum inntekter		2 831 550	2 768 310
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	
Annen driftskostnad		1 310 885	1 219 046
Sum kostnader		1 434 086	1 329 146
Driftsresultat		1 397 464	1 439 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 132	1 054
Sum finansinntekter		1 132	1 054
Annen finanskostnad		417 983	521 611
Sum finanskostnader		417 983	521 611
Netto finans		-416 851	-520 557
Ordinært resultat før skattekostnad		980 613	918 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		980 613	918 607
Årsresultat		980 613	918 607
Totalresultat		980 613	918 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		980 613	918 607
Sum overføringer og disponeringer		980 613	918 607



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		102 260 000	102 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 404	
Sum varige driftsmidler		102 296 404	102 260 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 296 404	102 260 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 942	72 726
Sum fordringer		76 942	72 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		961 380	863 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		961 380	863 796
Sum omløpsmidler		1 038 321	936 522
SUM EIENDELER		103 334 725	103 196 522

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 145 822	48 165 209
Sum opptjent egenkapital		49 145 822	48 165 209
Sum egenkapital		49 149 922	48 169 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 354 046	24 098 434
Øvrig langsiktig gjeld		30 673 900	30 673 900
Sum annen langsiktig gjeld		54 027 946	54 772 334
Sum langsiktig gjeld		54 027 946	54 772 334
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 528	78 339
Leverandørgjeld		55 775	131 656
Annen kortsiktig gjeld		21 554	44 884
Sum kortsiktig gjeld		156 857	254 879
Sum gjeld		54 184 803	55 027 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 334 725	103 196 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345714

Enheten

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

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 987 652 136
FREIDIGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 831 550	2 768 310
Sum inntekter		2 831 550	2 768 310
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	
Annen driftskostnad		1 310 885	1 219 046
Sum kostnader		1 434 086	1 329 146
Driftsresultat		1 397 464	1 439 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 132	1 054
Sum finansinntekter		1 132	1 054
Annen finanskostnad		417 983	521 611
Sum finanskostnader		417 983	521 611
Netto finans		-416 851	-520 557
Ordinært resultat før skattekostnad		980 613	918 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		980 613	918 607
Årsresultat		980 613	918 607
Totalresultat		980 613	918 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		980 613	918 607
Sum overføringer og disponeringer		980 613	918 607



Organisasjonsnr: 987 652 136
FREIDIGTUNET 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		102 260 000	102 260 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 404	
Sum varige driftsmidler		102 296 404	102 260 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 296 404	102 260 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 942	72 726
Sum fordringer		76 942	72 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		961 380	863 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		961 380	863 796
Sum omløpsmidler		1 038 321	936 522
SUM EIENDELER		103 334 725	103 196 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 145 822	48 165 209
Sum opptjent egenkapital	49 145 822	48 165 209
Sum egenkapital	49 149 922	48 169 309
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 354 046	24 098 434
Øvrig langsiktig gjeld	30 673 900	30 673 900
Sum annen langsiktig gjeld	54 027 946	54 772 334
Sum langsiktig gjeld	54 027 946	54 772 334
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 528	78 339
Leverandørgjeld	55 775	131 656
Annen kortsiktig gjeld	21 554	44 884
Sum kortsiktig gjeld	156 857	254 879
Sum gjeld	54 184 803	55 027 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 334 725	103 196 522



Organisasjonsnr: 987 652 136
FREIDIGTUNET 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

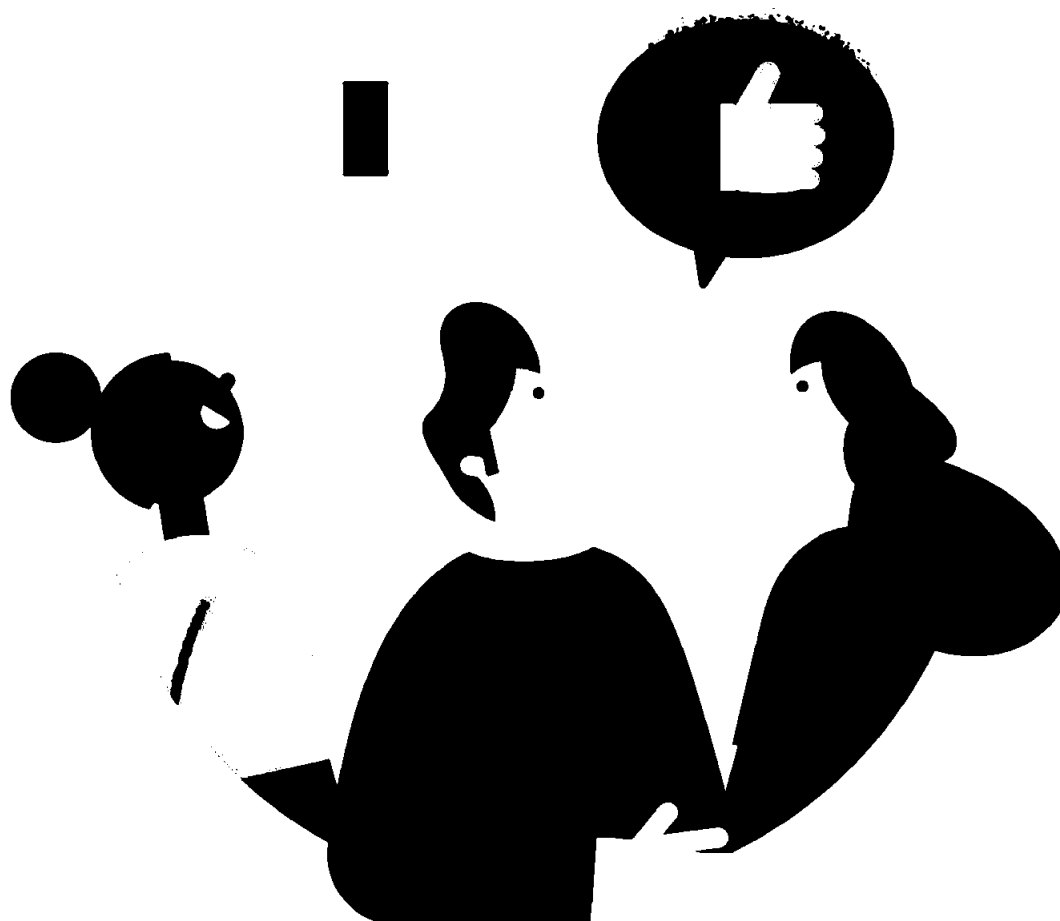
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0630 Freidigtunet Borettslag



Til andelseierne i Freidigtunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 20. april 2022 kl. 18.00 i Leirskallen Skisenter, Leirskallen 2.

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 Freidigtunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Freidigtunet Borettslag
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 18.00 i
Leirskallen Skisenter, Leirskallen 2.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling
- B) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon
- C) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer laderett
- D) Fra Elisabeth Schou Larsen i 170 C om å installere målere for varmtvann og fying i hver leilighet.
- E) Forslag fra Emir Kico i 184 A om sette opp et skur til oppbevaring av sykler og barnevogner.
- F) Fra Elisabeth Schou Larsen i 170 C vedrørende fartshumper.
Forslag er tatt inn bak i innkallingen, se side 20 til 25.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem 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
Se valgkomiteens innstilling på side 26.

Oslo, 9. mars 2022
Styret i Freidigtunet Borettslag
Andreas Skaar /s/ Eirik Roland Egeberg-Jensen /s/ Thomas Nilsson /s/
Kari Margrethe Sabro /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Skaar	Gamle Bygdevei 170 B
Nestleder	Eirik Roland Egeberg-Jensen	Gamle Bygdevei 186 B
Styremedlem	Thomas Nilsson	Gamle Bygdevei 180 B
Styremedlem	Kari Margrethe Sabro	Gamle Bygdevei 172 A
Varamedlem	Sigrid Nordvik	Gamle Bygdevei 192 B
Varamedlem	Emil Wallmann	Gamle Bygdevei 188 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Qaaqutsiaq T Niels Fenger	Gamle Bygdevei 192 B
Inger Olaus Nordstad	Gamle Bygdevei 192 A
Andres Federico Rodriguez	Gamle Bygdevei 196 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Freidigtunet Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

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

Gamle Bygdevei 168-172

Gamle Bygdevei 180-198

Gårds- og bruksnummer:

180 574 575

Første innflytting skjedde i 2006.

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.

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.

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 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 631 550. Dette er omtrent som budsjettet.

Andre inntekter gjelder egenandel terrasse.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 434 086.

Dette er kr 448 914 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak underforbruk under posten «Drift og vedlikehold». Årsaken er at noen av de planlagte arbeider er utsatt.

Øvrige kostnader er omtrent som budsjettet.

Finansinntekter / Finanskostnader

Finansinntektene og finanskostnadene er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 980 613 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

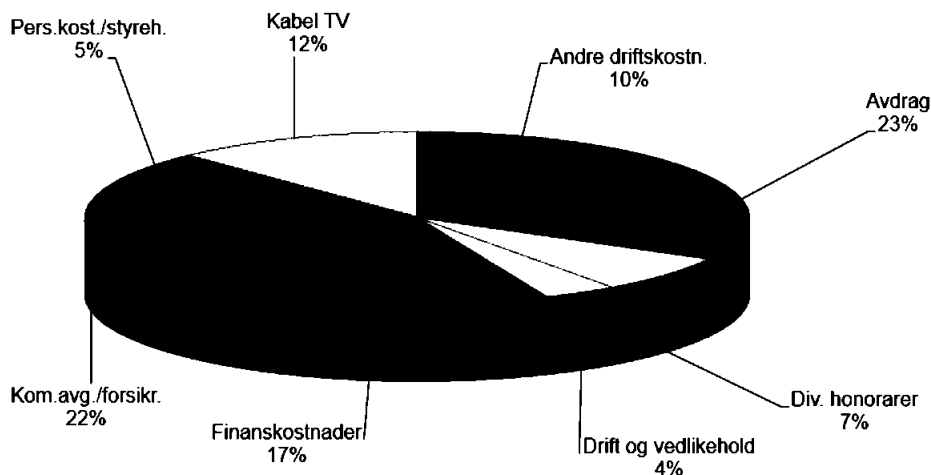
I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 200 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 780 613.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 881 464 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. Se også kostnadsdiagrammet på neste side.



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 400 000 som omfatter løpende vedlikehold, kanalrens og nye utelamper.

I **konsulentonorar** er det budsjettetert med betongundersøkelse i garasjen. Det er ikke budsjettetert med utbedring av skader, da skadeomfanget per nå er uklart.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har ut fra markedssituasjonen tatt høyde for en liten økning neste år.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Freidigtunet Borettslag.

Lån

Freidigtunet Borettslag har ett lån i OBOS-banken.

Lånet har flytende rente på 2,15 nominell fra 27. januar 2022.



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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 fra 1. januar 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1. mai 2022. Fra samme dato økes fjernvarmetillegget med 15 %.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Freidigtunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Freidigtunet Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	681 643	413 608	681 643	881 464
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	980 613	918 607	286 000	278 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 9 101	0	0	10 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -45 505	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -544 388	-495 571	-529 000	-472 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -200 000	-155 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	199 821	268 036	-243 000	-184 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	881 464	681 643	438 643	697 464
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 038 321	936 522		
Kortsiktig gjeld	-156 857	-254 879		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	881 464	681 643		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		926 392	931 914	921 000	963 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 683 208	1 681 396	1 677 000	1 729 000
Andre inntekter	3	21 950	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 631 550	2 613 310	2 598 000	2 692 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-15 000	-17 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	15	-9 101	0	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 795	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-95 915	-93 575	-96 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-66 348	-7 466	-70 000	-100 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-86 587	-107 929	-500 000	-400 000
Forsikringer		-127 570	-120 616	-128 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-400 047	-393 227	-398 000	-414 000
Garasjer	10	-19 278	-16 617	-24 000	-24 000
Energi/fyring		-58 376	-26 145	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 274	-277 332	-288 000	-310 000
Andre driftskostnader	11	-152 041	-163 145	-200 000	-205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 434 086	-1 329 146	-1 883 000	-1 923 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 197 464	1 284 164	715 000	769 000
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	155 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 397 464	1 439 164	715 000	769 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 132	1 054	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-417 983	-521 611	-430 000	-492 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-416 851	-520 557	-429 000	-491 000
ÅRSRESULTAT		980 613	918 607	286 000	278 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		980 613	918 607		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 860 000	95 860 000
Tomt		6 400 000	6 400 000
Andre varige driftsmidler	15	36 404	0
SUM ANLEGGSMIDLER		102 296 404	102 260 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		74 664	70 973
Andre kortsiktige fordringer	16	2 278	1 753
Driftskonto OBOS-banken		437 946	341 495
Sparekonto OBOS-banken		523 433	522 301
SUM OMLØPSMIDLER		1 038 321	936 522
SUM EIENDELER		103 334 725	103 196 522
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	17	49 145 822	48 165 209
SUM EGENKAPITAL		49 149 922	48 169 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 354 046	24 098 434
Borettsinnskudd	19	30 673 900	30 673 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 027 946	54 772 334
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		55 775	131 656
Påløpte renter		38 969	37 516
Påløpte avdrag		40 559	40 823
Brenselsregnskap	20	15 913	36 709
Annen kortsiktig gjeld	21	5 641	8 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 857	254 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 334 725	103 196 522



13

Freidigtunet Borettslag

Pantstillelse	22	103 655 900	103 655 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9. mars 2022
Styret i Freidigtunet Borettslag

Andreas Skaar /s/

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

Thomas Nilsson /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 457 736
Bredbånd	142 188
Garasje	50 400
Carport	30 000
Eiendomsskatt	2 884
Kapitalkostnader på IN-lån	910 113
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 279
Overført til kapitalkostnader	-926 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 683 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel terrasse	21 950
SUM ANDRE INNTEKTER	21 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 348
SUM KONSULENTHONORAR	-66 348

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 564
Kostnader dugnader	-644
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-86 587

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 902
Vann- og avløpsavgift	-235 892
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-158 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-400 047

NOTE: 10**GARASJER**

Andel kostnader 21/41 deler, fordelt med Freidigkollen Borettslag	
Andel forsikring	-4 416
Andel drift garasjeanlegg	-12 884
Andel administrasjon	-1 978
SUM KOSTNADER GARASJER	-19 278

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 724
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 990
Vaktmestertjenester	-50 400
Renhold ved firmaer	-5 753
Snørydding	-23 622
Gressklipping	-8 942
Andre fremmede tjenester	-11 710
Trykksaker	-433
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-793
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-13 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 041

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 132
SUM FINANSINTEKTER	1 132

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-417 059
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-402
Renter på leverandørgjeld	-522
SUM FINANSKOSTNADER	-417 983

NOTE: 14**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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Tilgang 2021	91 010
Viderefakturert s 622	-45 505
Avskrevet i år	-9 101
	36 404
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	36 404

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 101
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 278
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 278

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 220 892
Egenkapital fra IN tidligere	43 648 793
Egenkapital fra IN 2021	200 000
Reduksjon EK fra IN	-6 923 863
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 145 822

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: 18****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,90 %. Løpetiden er 50 år til 2056

Opprinnelig 2006	-71 582 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 869 828	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	509 333	
Nedbetalt tidligere, IN	43 648 793	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-23 354 046

OBOS-banken AS

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	364 945	
Nedbetalt i år	35 055	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-23 354 046**

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -30 673 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-30 673 900****NOTE: 20****BRENSELSREGNSKAP**

Saldo 1.1		-36 709
Administrasjon		2 575
Fjernvarmekostnad		195 041
Brenselstillegg innbetalt á konto		-176 820

SUM BRENSELSREGNSKAP **-15 913****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Freidigkollen Borettslag, avregning garasjeanlegg:

Andel kostnader 2021	18 359	
Innbetalt á konto 2021	-24 000	
Freidigkollen Borettslag, til gode v/avregning 2021		-5 641

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-5 641**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 673 900
Pantelån	23 354 046
Påløpte avdrag	40 559
Bregnede IN-forpliktelse	36 924 930
TOTALT	90 993 435

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

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



SAK 4 A)

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –
bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Styrets forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling»

Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.



SAK 4 B)

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –
bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon**

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) *Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*
- (2) *Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.*
- (3) *Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.



SAK 4 C)

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –
bestemmelse som regulerer laderett**

01.01.2021 trådte det nye bestemmelser om laderett i kraft i borettslagslovens § 5 - 11 a. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 4-4 i - Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

- (1) *En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.*
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.

SAK 4 D)**Forslag fra Elisabeth Schou Larsen i 170 C
om å installere målere for varmtvann og fyring i hver leilighet**

Til gen.forsamling i april 2022 ønsker jeg at det tas opp spørsmålet om at det installeres måler for varmtvann og fyring i hver enkelt leilighet. Dersom det ikke blir flertall for dette på gen.fors., må den enkelte beboer kunne få lov til å inngå avtale med aktuelt firma. I disse dager, hvor det er stor prisøkning på varer og tjenester, vil installering av måler som nevnt, være en fin mulighet for den enkelte beboer å redusere sitt forbruk mht. varmtvann og fyring. Man blir også mer bevisst sitt eget forbruk. Styret bes om å undersøke mulighetene for installering av måler og legge fram for beboerne.

Leilighet ID: 170 C / Gamle Bygdevei 170 C

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget diskuteres i generalforsamlingen.

Styret jobber med innhenting av pristilbud som vil bli fremlagt i generalforsamlingen.

Forslaget berører boligene i 170 A – G og 172 A-G, øvrige boliger får direkte avregning fra Fortum Varme.

Styret anbefaler generalforsamlingen å gi styret i oppdrag å utrede mulighetene for individuell måling av vannforbruket også i de 14 bopelene som befinner seg over garasjen. Disse får i dag en felles regning som deles opp på bopelens størrelse, uten å ta hensyn til antall personer eller faktisk vannforbruk i de forskjellige leilighetene. Målerbasert avregning vil gi et bedre initiament til hver enkelt på å redusere eget vannforbruk.

Styrets forslag til vedtak:

Saken utsettes. Det settes ned et utvalg som sammen med styret utreder mulighetene for individuell måling av vannforbruket også i de 14 bopelene som befinner seg over garasjen. Styret legger frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.

Er alle berørte i nummer 170 og 172 enige gis styret fullmakt til å gjennomføre tiltaket uten at det forelegges generalforsamlingen til behandling. Det forutsettes at tiltaket finansieres av berørte.

**SAK 4 E)****Forslag fra Emir Kico i 184 A****om sette opp et skur til oppbevaring av sykler og barnevogner.**

Heil Vi i 184A savner et sted å oppbevare sykler og barnevogner utenfor huset. Et par av oppgangene har ikke trappeoppløp hvor man kan oppbevare slike ting. Vet at noen bruker carporten, og lagrer ting bak bilen, men det blir litt kronglete å bære ut ting, spesielt når man har naboer som parkerer ved siden av.

Mitt forslag er å sette opp et skur eller bare bygge ut taket/overheng mellom "søppelkasse-skuret" og carport til høyre når man kommer inn i borettslaget (gamle bygdevei 178-184A). I dag ligger det en del gamle taksteiner som sikkert kan kastes eller lagres et annet sted.

Emir

Leilighet ID: 184 A / Gamle Bygdevei 184 A

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget diskuteres i generalforsamlingen.

Styret ser positivt på å undersøke muligheten for å få etablert sykkelparkering, men her må det mer utredning til.

Styrets forslag til vedtak:

Saken utsettes. Det settes ned et utvalg som sammen med styret ser på løsninger og legger frem et konkret forslag på en senere generalforsamling.

SAK 4 F)
Fra Elisabeth Schou Larsen i 170 C
vedrørende fartshumper.

Jeg er fortsatt ikke fornøyd med "fartshumpene" som er anlagt på veien inn til garasjen. Jeg hører tydelig at større biler, selv om de kjører svært sakte, sliter med å komme over. Spesielt gjelder det den "humpen", som er plassert på linje med min leilighet. Plasseringen av den vanskeliggjør også ut- og innkjøring til garasjen. Ber om at den fjernes i sin helhet, det er flere "fartshumper" plassert på veien, som stopper "råkjøring" inn til borettslaget.

Leilighet ID: 170 C / Gamle Bygdevei 170 C

Styrets innstilling:

Farten på kjøretøy i borettslaget er betydelig senket etter at fartshumpene er montert, og tryggheten til alle gående og lekende er hevet. Denne aktuelle fartshumpen er nok den viktigste av alle fartshumpene vi har, når det kommer til sikkerheten. Før hadde vi biler som tok svingen rundt bopelene i 180(A, B og C) i over 30 kmt når de kom nedenfra søppelskurene. Nå kommer de maks opp i 10-15 kmt da denne humpen tvinger sjåføreren ned i rundt 5 kmt. Det er ingen av de andre fartshumpene som demper farten på denne strekningen, så at det finnes fartshumper andre steder i borettslaget synes vi er et usaklig argument for å fjerne denne.

Trafikken i borettslaget har økt veldig under Covid perioden da det nå er blitt mye mer vanlig å få både dagligvarer og pakker levert på døren, og det av sjåføreren som gjerne ligger bak skjemaet, har for mye å gjøre, og samtidig sjekker gps'en for å se hvor de skal levere. Så det måtte på plass tiltak før det skjedde en ulykke. Kan vanskelig se at noen faktisk sliter med å komme seg over. Fartshumpen er "hissig" så det er helt klart irriterende for alle som ikke liker å bremse skikkelig ned, men sikkerheten må uansett komme først, og spesielt i et borettslag som her så mange barn som beboere. Styret oppfordrer alle til å stemme imot dette forslaget.

Styrets forslag:

Styret oppfordrer alle til å stemme mot forslaget.



0630 Freidigtunet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Andreas Skaar

Adresse: Gamle Bygdevei 170 B

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eirik Roland Egeberg-Jensen

Adresse: Gamle Bygdevei 186 B

Navn: Kari Margrethe Sabro

Adresse: Gamle Bygdevei 172 A

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Thomas Nilsson

Adresse: Gamle Bygdevei 180 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Sigrid Nordvik

Adresse: Gamle Bygdevei 192 B

Navn: Emil Wallmann

Adresse: Gamle Bygdevei 188 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Andreas Skaar

Adresse: Gamle Bygdevei 170 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Thomas Nilsson

Adresse: Gamle Bygdevei 180 B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Inger Olaug Nordstad

Adresse: Gamle bygdevei 192 A

Navn: Andres Rodriguez

Adresse: Gamle bygdevei 196 A

Navn: Emir Kico

Adresse: Gamle bygdevei 184 A

Dato, 30. mars 2022

I valgkomiteen for Freidigtunet Borettslag

Qaaqqutsiaq T Niels Fenger

Inger Olaug Nordstad

Andres Federico Rodriguez



Styrets arbeid 2021-2022

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt 7 styremøter hvor vi har behandlet 61 saker.

Forsikring:

Det er registrert 4 forsikringskader siste året, hvor to av disse er vannskader. To av sakene er avsluttet, og to av de er pågående men nesten avsluttet.

Hovedsakene vi har jobbet med det siste året:

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan:

OBOS Prosjekt har på oppdrag fra oss, utarbeidet en rapport om tilstanden til borettslaget. Denne lagde de etter befaringer i oktober. I tillegg til rapporten har vi også fått en 5-års vedlikeholdsplan. Dette gjør at vi bedre kan ta vare på borettslaget, og utføre preventivt arbeid før det oppstår feil og følgefeil. Vi er nå smått i gang med å iverksette tiltak. Det som er i gang er kartleggingen av betongen i garasjen. Her har de tatt ut prøver. Neste på planen er rensing av alle vifteanlegg i borettslaget. Det vil bli sendt ut info når det nærmer seg.

Ellers kan vi legge til at rapporten var positiv med tanke på at vi nå har rundet 15 år. Og at de var positive i tilbakemeldingene til oss etter befaringene. Sagt med deres ord i rapporten: «Bygningsmassen og uteområdet fremsto på befaringene i generelt god stand».

Radonmåling:

Etter bra initiativ i fra en beboer fant vi ut at det aldri har vært kartlagt radonnivåer i borettslaget vårt. Nå er vi straks ferdig med målingene, så sporfilmene vil samles inn rett over påske. Oppdateringer kommer selvfølgelig med en gang vi får resultatene.

Toppbord på gelendrene:

Toppbordene ser fortsatt ikke bra ut, og må byttes ut etterhvert. Vi mottok tilbud på dette i fjor, og da det blir dyrt grunnet at vi har et par tusen løpemeter med toppbord som må byttes, ønsker vi å vente til også selve fasaden behøver å males. Dette er fortsatt en 4-5 år til. Med det sagt, så må de behandles så de kosmetisk blir seende bra ut frem til dette. Mer info vil komme, og den infoen vil inneholde malerkost og skrape.

Fartshumper:

Vi har fått etablert flere fartshumper i borettslaget. Til litt irritasjon for noen, men stor glede hos mange da farten på kjøretøy i borettslaget er betydelig senket, og trykgheten til alle gående og lekende er betydelig økt.

Som tidligere nevnt har trafikken i borettslaget økt veldig under Covid perioden Dette skyldes rett og slett at det nå er blitt mye mer vanlig å få både dagligvarer og pakker levert på døren, og det av sjåførere som gjerne ligger bak skjemaet, har for mye å gjøre, og samtidig sjekker gps'en for å se hvor de skal levere.

Fiber (Internett og TV):

Vi arbeidet med å innhente tilbud på en bedre Internett/Tv deal enn det vi har i dag. Fikk til og med tilbud fra «Homenet» som vi og noen andre borettslag takket ja til. Denne trakk de seg i fra etter noen måneder da det var tre av de syv borettslagene de trengte å få med seg for at det skulle være lønnsomt å legge kabler til våre borettslag, som ikke takket ja. «Viken Fiber» var også på banen men de var misfornøyd med prisen de fikk i fra entreprenøren for å grave de grøftene som trengtes.



Vi er fortsatt på ballen, men tør ikke love noen rask fremgang.

Oppgradering av den lille lekeplassen:

Den lille lekeplassen fikk etter mye forsinkelser, en liten oppgradering. Ser nå i ettertid, etter bra innspill fra beboer at det behøves en liten ting til for å dekke interessen for de minste. Vi er på saken.

Nye utelamper:

Oppføring av nye utelamper, som vedtatt på fjorårets generalforsamling er nå rett rundt hjørnet. Mer info vil bli sendt ut straks.

Ny beboerperm:

Vi jobber også med å få laget en helt ny og oppdatert beboerperm. Her er det mye som skal på plass, og mye arbeid gjenstår. Kom gjerne med innspill om det er noe du synes denne bør inneholde.

Bytte av plattform for kommunikasjon og informasjon:

Vi kommer til å bytte fra «Lettstyrt» til «Styrommet» om et par måneder. Styrommet har fått en del bra oppgraderinger det siste året, så nå bytter vi i fra Lettstyrt som har vært brukt av borettslaget i mange år. Vi sparer også årlig nesten 10 tusen på dette byttet.

Dugnad:

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

Årets dugnad og bestilling av container m.m. er i gang. Informasjon kommer rett over påske.

Sommerfest:

Sommerfesten i fjor var veldig etterlengtet av mange etter lengre tids nedstenging av samfunnet. Det ble en stor suksess, og det vil bli planlagt sommerfest i år også. Nå ser det stabilt ut med tanke på covid, så planleggingen vil bli gjort tidligere i år, så om du ønsker å delta på planlegging og/eller gjennomføring, så er du hjertelig velkommen. Bare ta kontakt med styret.

Julegrantenningen:

Det var flott å igjen kunne ha en skikkelig julegrantenning. Takk til alle som deltok!

Planer for neste periode:

Den kommende perioden skal vi jobbe med å få på plass tiltakene som anbefales i vedlikeholdsplanen. Vi fortsetter selvfølgelig med alle sakene vi er i gang med, og vi har heller ikke gitt opp å få skikkelig fiber-nett til borettslaget.

Oppsummering:

Det har vært en god del å jobbe med det siste året, og det ser ut som det kommende året kan bli enda litt travlere med tanke på tiltak som skal i iverksettes, og kartlegging av forskjellige områder m.m. Men dere må selvfølgelig fortsette å sende oss saker, bekymringsmeldinger og så videre, for vi er alle avhengige av hverandre for å kunne ha kontroll over hver krik og krok i det fine borettslaget vårt. Så takk for alle meldinger dere sender oss. Vi jobber for å få svart på alle henvendelser så kjapt som mulig, også de dagene det renner på med mange meldinger.



Som styre har vi samarbeidet godt som team, og det har blitt bedre og bedre utover i perioden. Vi ser frem mot å jobbe videre med pågående og fremtidige saker.

Ønsker alle et supert 2022!

Med vennlig hilsen
Styret

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo - Kontaktinformasjon til styret**

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.

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 styret.

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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 filtere i aggregat i fellesgarasjen.
- 2018 Etablert infrastruktur for elbilladere i garasje og carporter.
- 2015 Overflatebehandling av fasader, boder og carport med mer.
- 2014 Utbedring av skråninger på begge sider av blokkene, samt innkjøring til garasje. Dette er gjort i samarbeid med Freidigkollen Borettslag.
- 2013 Tak- og gavlvinduer
- 2009 Utvendig overflatebehandling (beising).
- 2008 To bomber, fartsdumper inn mot krysset ved søppelskurene, trafikkspill.
- 2008 Oppgradert områdene rundt lekeplassene, lagt gummimatter og asfaltert.
- 2008 Lagt kantstein og beplantet ved innkjøringen til borettslaget, bedret fremkommeligheten til postkassene.
- 2008 Oppgradert området fra Gamle Bygde vei opp langs gangveien og rundt foran blokkene på baksiden.
- 2007 To små lekeplasser for de minste barna.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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