



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 847 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGKOLLEN 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: 04.05.2022

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 634 299	3 018 397
Sum inntekter		4 634 299	3 018 397
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	
Annen driftskostnad		2 689 497	2 093 854
Sum kostnader		2 812 698	2 207 954
Driftsresultat		1 821 600	810 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 482	4 290
Sum finansinntekter		1 482	4 290
Annen finanskostnad		194 258	267 998
Sum finanskostnader		194 258	267 998
Netto finans		-192 776	-263 708
Ordinært resultat før skattekostnad		1 628 825	546 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 628 825	546 735
Årsresultat		1 628 825	546 735
Totalresultat		1 628 825	546 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 628 825	546 735
Sum overføringer og disponeringer		1 628 825	546 735



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		99 245 000	99 245 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 404	
Sum varige driftsmidler		99 281 404	99 245 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		99 281 404	99 245 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 790	62 362
Sum fordringer		64 790	62 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 356	1 299 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		606 356	1 299 847
Sum omløpsmidler		671 145	1 362 208
SUM EIENDELER		99 952 549	100 607 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 517 589	58 888 764
Sum opptjent egenkapital		60 517 589	58 888 764
Sum egenkapital		60 522 989	58 894 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 389 839	11 655 233
Øvrig langsiktig gjeld		29 768 100	29 768 100
Sum annen langsiktig gjeld		39 157 939	41 423 333
Sum langsiktig gjeld		39 157 939	41 423 333
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 636	75 704
Leverandørgjeld		205 986	214 007
Sum kortsiktig gjeld		271 622	289 711
Sum gjeld		39 429 561	41 713 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 952 549	100 607 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270994

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 847 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREIDIGKOLLEN 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: 04.05.2022

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 634 299	3 018 397
Sum inntekter		4 634 299	3 018 397
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 101	
Annen driftskostnad		2 689 497	2 093 854
Sum kostnader		2 812 698	2 207 954
Driftsresultat		1 821 600	810 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 482	4 290
Sum finansinntekter		1 482	4 290
Annen finanskostnad		194 258	267 998
Sum finanskostnader		194 258	267 998
Netto finans		-192 776	-263 708
Ordinært resultat før skattekostnad		1 628 825	546 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 628 825	546 735
Årsresultat		1 628 825	546 735
Totalresultat		1 628 825	546 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 628 825	546 735
Sum overføringer og disponeringer		1 628 825	546 735



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN 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		99 245 000	99 245 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 404	
Sum varige driftsmidler		99 281 404	99 245 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		99 281 404	99 245 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 790	62 362
Sum fordringer		64 790	62 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 356	1 299 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		606 356	1 299 847
Sum omløpsmidler		671 145	1 362 208
SUM EIENDELER		99 952 549	100 607 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	60 517 589	58 888 764
Sum opptjent egenkapital	60 517 589	58 888 764
Sum egenkapital	60 522 989	58 894 164
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 389 839	11 655 233
Øvrig langsiktig gjeld	29 768 100	29 768 100
Sum annen langsiktig gjeld	39 157 939	41 423 333
Sum langsiktig gjeld	39 157 939	41 423 333
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 636	75 704
Leverandørgjeld	205 986	214 007
Sum kortsiktig gjeld	271 622	289 711
Sum gjeld	39 429 561	41 713 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 952 549	100 607 208



Organisasjonsnr: 985 847 444
FREIDIGKOLLEN 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

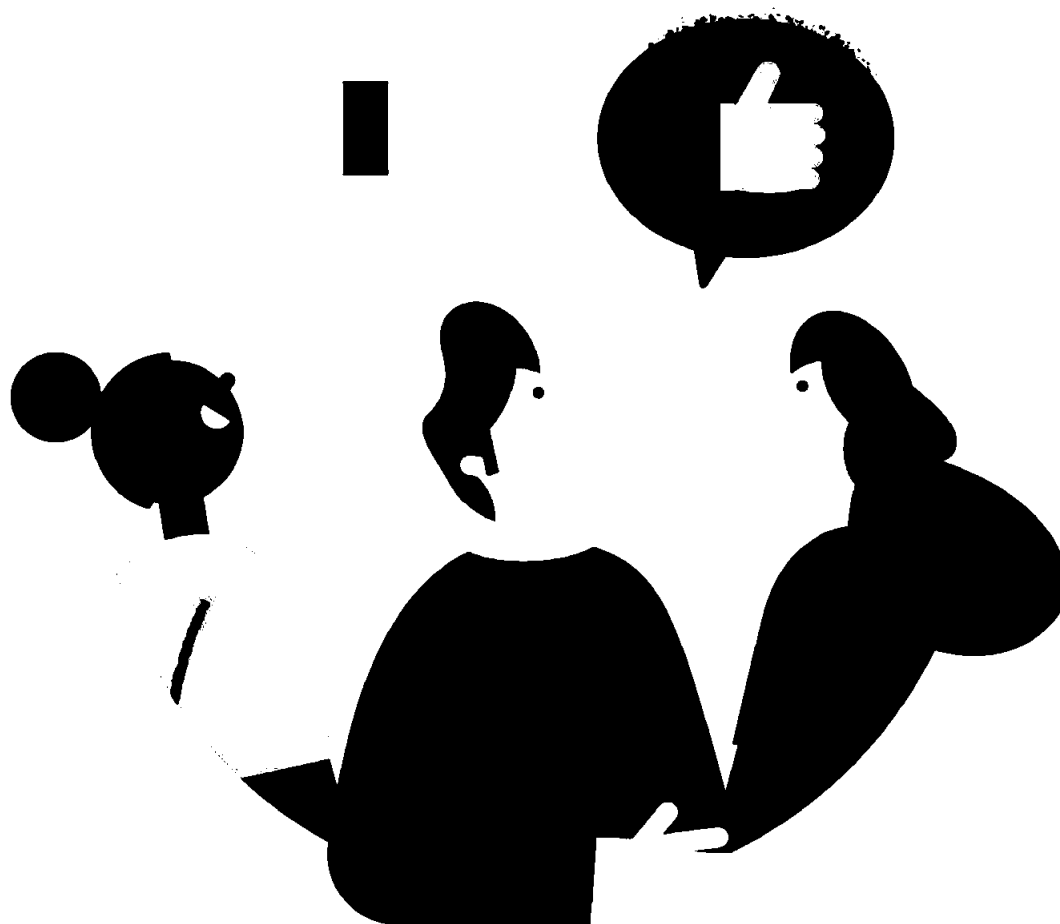
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0622 Freidigkollen Borettslag



Til andelseierne i Freidigkollen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00
på Stenbråten Skole, personalrommet, Stenbråtveien 89.**

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 Freidigkollen 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 Freidigkollen Borettslag
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 på Stenbråten Skole, personalrommet,
Stenbråtveien 89**

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. 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 Lisbeth Fossum i 178 om skilt på fellesområdet
- D) Fra Bjørg Larsen i 174 om fartsdempere
- E) Fra Jonas Orvik i 174 om utvidelse av terrassen
- F) Fra Jonas Orvik i 174 om å forhandle frem ny avtale om internett/tv-løsning
Forslagene er tatt inn på side 20 til side 31.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
(etter Tore Westmark som ønsker å fratre og stille som vara)
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
Se valgkomiteens innstilling på side 32.

Oslo, 17. mars 2022
Styret i Freidigkollen Borettslag

Hanne Louise Lund Rabe /s/

Tore Westmark /s/

Wenche Jørgensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Louise Lund Rabe	Gamle Bygdevei 174
Nestleder	Tore Westmark	Gamle Bygdevei 174
Styremedlem	Wenche Jørgensen	Gamle Bygdevei 178
Styremedlem	Emil Alexander Sandstø	Granveien 18
Varamedlem	Kirsten Jensen	Gamle Bygdevei 176
Varamedlem	Ragnhild Skjold	Gamle Bygdevei 178

Emil Alexander Sandstø har fratrudd i perioden.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tore Westmark	Gamle Bygdevei 174
Varadelegert	Wenche Jørgensen	Gamle Bygdevei 178

Valgkomiteen

Harald Berg	Gamle Bygdevei 176
Randi Borolien	Gamle Bygdevei 176
Dagny Iren Ervik	Gamle Bygdevei 178

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Freidigkollen Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Freidigkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985847444, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamle Bygdevei 174
Gamle Bygdevei 176
Gamle Bygdevei 178

Gårds- og bruksnummer:
180 573

Tomten, som ble kjøpt i 2005, har gårdsnummer 180, bruksnummer 573 og er på 4 100 m². I tillegg eier borettslaget en ideell halvdel av gårdsnummer 180, bruksnummer 576, som er på 8 580 m². Denne eiendommen er et fellesareal som eies sammen med Freidigtunet Borettslag.

Første innflytting skjedde i 2005.

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



Freidigkollen 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 3 001 972. Dette er omtrent som budsjettert.

Andre inntekter gjelder refusjon av feieravgift fra en av andelseierne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 812 698. Dette er omtrent som budsjettert.

To poster viser vesentlige avvik, det er posten 1) «Energi/fyring» som ligger vesentlig over budsjettert og 2) «Andre driftskostnader» som ligger vesentlig under budsjettert.

Årsaken til avvikene er:

- 1) Høye energipriser
- 2) Styret har hatt bevisst kostnadskontroll og det har vært mindre aktivitet grunnet smittesituasjonen. Posten er sammensatt og de aller fleste av postene ligger under budsjett. Det er påløpt vesentlig mindre enn budsjettert til snørydding og renhold. Til skadedyrbekjempelse er det brukt vesentlig mer enn budsjettert. Kostnaden gjelder utrydding av skjeggkre i 174 og 176.

Øvrige kostnadsposter er omtrent som budsjettert.

Finansinntekter/finanskostnader

Finansinntektene og finanskostnadene er omtrent som budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 1 628 825 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 1 632 327 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger viser et underskudd med kr 3 502.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 399 523 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til løpende vedlikehold og til utskifting av dører, utbedring av vindskier og råteskader i toppetasjen.

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. I tråd med markedssituasjonen er energikostnadene økt sammenlignet med 2021. Vi legger til grunn en fjernvarme pris på 120 øre per kwh pluss avgifter.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca 12,5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Freidigkollen Borettslag.

Lån

Freidigkollen Borettslag har ett lån OBOS-banken til flytende rente på 2,25 % 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 5,1 % fra 1. mars 2022. Fjernvarmetillegget økes med 75 % fra samme dato.



I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Freidigkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Freidigkollen 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 - Freidigkollen 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, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 847 444, KUNDENR. 622

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.		1 072 497	1 261 866	1 072 497	399 524
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 628 825	546 735	145 000	-609 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	9 101	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-45 505	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	0	1 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-633 067	-636 104	-684 000	-582 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-1 632 327	-100 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-672 973	-189 369	-539 000	9 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 523	1 072 497	533 497	408 524
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		671 145	1 362 208		
Kortsiktig gjeld		-271 622	-289 711		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		399 523	1 072 497		



FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 847 444, KUNDENR. 622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		826 254	904 102	897 000	789 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 175 504	2 014 056	2 175 000	2 501 000
Andre inntekter	3	214	239	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 001 972	2 918 397	3 072 000	3 290 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	16	-9 101	0	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-100 150	-97 710	-101 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-30 137	-62 149	-25 000	-50 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-857 310	-739 651	-900 000	-1 500 000
Forsikringer		-136 790	-128 166	-137 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-334 984	-330 523	-337 000	-350 000
Garasjer	10	-18 359	-15 825	-24 000	-24 000
Energi/fyring	11	-794 127	-357 631	-600 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 923	-204 561	-213 000	-238 000
Andre driftskostnader	12	-178 292	-142 088	-245 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 812 698	-2 207 954	-2 713 000	-3 671 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		189 273	710 443	359 000	-381 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 632 327	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 821 600	810 443	359 000	-381 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 482	4 290	2 000	2 000
Finanskostnader	14	-194 258	-267 998	-216 000	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-192 776	-263 708	-214 000	-228 000
ÅRSRESULTAT		1 628 825	546 735	145 000	-609 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 628 825	546 735		



FREIDIGKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 847 444, KUNDENR. 622

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	93 645 000	93 645 000
Tomt		5 600 000	5 600 000
Andre varige driftsmidler	16	36 404	0
SUM ANLEGGSMIDLER		99 281 404	99 245 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 161	53 301
Andre kortsiktige fordringer	17	6 629	9 061
Driftskonto OBOS-banken		185 823	480 796
Sparekonto OBOS-banken		420 533	819 051
SUM OMLØPSMIDLER		671 145	1 362 208
SUM EIENDELER		99 952 549	100 607 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Annen egenkapital	18	60 517 589	58 888 764
SUM EGENKAPITAL		60 522 989	58 894 164
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	9 389 839	11 655 233
Borettsinnskudd	20	29 768 100	29 768 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 157 939	41 423 333
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		205 986	214 007
Påløpte renter		16 550	18 944
Påløpte avdrag		49 086	56 760
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 622	289 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 952 549	100 607 208



13

Freidigkollen Borettslag

Pantstillelse	21	99 239 600	99 239 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17. mars 2022
Styret i Freidigkollen Borettslag

Hanne Louise Lund Rabe /s/

Tore Westmark /s/

Wenche Jørgensen /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.

SKATTETREKKSkonto

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	1 775 568
Fjernvarme	399 936
Kapitalkostnader på IN-lån	821 865
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 389
Overført til kapitalkostnader	-826 254
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 175 504

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ref. tilsyn ildsted fra beboer	214
SUM ANDRE INNTEKTER	214

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 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 262
Norsk elbilforening	-21 875
SUM KONSULENTHONORAR	-30 137

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

Drift/vedlikehold bygninger	-130 521
Drift/vedlikehold VVS	-67 074
Drift/vedlikehold elektro	-238 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 054
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 973
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-192 775
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 578
Kostnader dugnader	-2 223

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-857 310**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-229 816
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-104 954

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-334 984**

NOTE: 10**GARASJER**

Andel kostnader 20/41 deler, fordelt med Freidigtunet Borettslag	
Andel forsikring	-4 205
Andel drift garasjeanlegg	-12 270
Andel administrasjon	-1 884

SUM KOSTNADER GARASJER **-18 359**

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 118
Fjernvarme	-711 009

SUM ENERGI / FYRING **-794 127**

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 814
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 156
Driftsmateriell	-1 125
Vaktmestertjenester	-32 165
Renhold ved firmaer	-51 925
Snørydding	-21 993
Andre fremmede tjenester	-5 849
Trykksaker	-1 231
Andre kontorkostnader	-214
Porto	-899
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-1 476
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 292

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 482
SUM FINANSINNTEKTER	1 482

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-193 187
Renter på leverandørgjeld	-1 071
SUM FINANSKOSTNADER	-194 258

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris 2005	93 645 000
SUM BYGNINGER	93 645 000

Tomten ble kjøpt i 2005. Gnr.180/bnr.573

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Tilgang 2021	45 505
Avskrevet i år	-9 101
	36 404
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	36 404

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

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		988
Andel kostnader Freidigkollen Borettslag, jf. note 10	-18 359	
Innbetalt á konto	24 000	5 641
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		6 629

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	40 864 836
Egenkapital fra IN tidligere	45 378 154
Egenkapital fra IN 2021	1 632 327
Reduksjon EK fra IN	-27 357 728
SUM ANNEN EGENKAPITAL	60 517 589

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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år til 2035

Opprinnelig 2005	-69 471 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 438 113
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	633 067
Nedbetalt tidligere, IN	45 378 154
Nedbetalt i år, IN	1 632 327
Restgjeld til banken pr. 31.12	-9 389 839
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 389 839

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-29 768 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 768 100

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 768 100
Pantelån	9 389 839
Påløpte avdrag	49 086
Beregnete IN-forpliktelse	19 652 753
TOTALT	58 859 778

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

Bygninger	93 645 000
Tomt	5 600 000
TOTALT	99 245 000



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 Lisbeth Fossum i 178
om skilt på fellesområdet

Sak: Oppstilling av skilt på fellesområdet
"Dette er hagen vår og ikke et hundehjørne. Vis hensyn!"

Begrunnelse:

Jeg viser til vedtektene våre 4-1 (4). I løpet av koronatiden har hagen vår utviklet seg til å bli et hundehjørne for hele området. Det er plagsomt. Det er gravet store hull i plenen og det skvettes overalt. Barnas lek bør ha første prioritet. Det er kort vei til skog og mark.

Forslag til vedtak:

Borettslaget setter opp skilt ved fellesområdet med foreslåtte tekst.

Styrets innstilling:

Styret har snakket med styret i Freidigtunet om dette, og det er enighet om at det er behov for å gjøre noe her. Hagen har også blitt et sted flere i området oppsøker, så vi må se på hvordan ordleggingen på skiltet skal være for å dekke både hunder og sosiale treff som forstyrrer beboere særlig på kveldstid. Forøvrig vises det til husordensreglene; det er båndtvang hele året på vårt område og beboerne bes respektere dette.

Styret anbefaler at det vedtas å sette opp skilt, men at styret får fullmakt til å bestemme teksten. Tekst på skiltet må også avklares med Freidigtunet Borettslag.

Styrets forslag til vedtak:

Det settes opp skilt som foreslått på fellesområdet. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide egnet tekst og sørge for avklaring med styret i Freidigtunet Borettslag.

SAK 4 D)
Forslag fra Bjørg Larsen i 174
om fartsdempere

Sak: Fartsdempere

Når det gjelder hindringen som er ved innkjøringen og utkjøringen til garasjen, er det nå flere som er opprørte. Jeg har som nevnt i flere eposter siden den ble laget, har jeg klaget på plasseringen og utførelsen av denne. Jeg har også bedt om at den fjernes helt eller flyttes.

Siden dere har valgt å ikke imøtekomme det jeg har bedt om, ønsker jeg at denne saken skal tas opp på kommende GF. Det skal da stemmes over om den skal fjernes helt, eller flyttes 2-3 meter lengre ned mot Gamle Bygdevei og modifiseres.

Begrunnelsen har jeg gitt flere ganger men her er de igjen:

Denne er ikke riktig plassert i henhold til å holde en naturlig innkjøring ut og inn av garasjen. Den er ikke riktig laget, da man må stoppe fysisk opp for å kjøre over den og medfører risting og slag i bilen. Dette er spesielt et stort problem for ambulansen, når de har pasienter i bilen.

Hvis dere nå skulle ha "bestemt" dere for allikevel gjøre noe, så holder ikke at denne bare modifiseres, da det fremdeles vil være problemer med ut og innkjøring av garasjen, gjelder min sak om at det skal foretas en avstemming.

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 km/t når de kom nedenifra søppelskurene. Nå kommer de maks opp i 10-15 km/t da denne humpen tvinger sjåføreren ned i rundt 5 km/t. Det er ingen av de andre fartshumpene som demper farten på denne strekningen, så at det finnes fartshumper andre steder i borettslaget synes vi ikke er et godt argument for å fjerne eller flytte 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 for å se hvor de skal levere. Så det måtte på plass tiltak før det skjedde en ulykke.

Fartshumpen er "hissig", så den kan helt klart oppleves som irriterende, men sikkerheten må uansett komme først, og spesielt i et område som har så mange barn som beboere.

Styret anbefaler å stemme mot både fjerning og flytting. Det har kommet forslag muntlig ute om at vi kan se på utformingen. Dette blir det opp til neste styre å avgjøre i samarbeid med Freidigtunet. Avstemming i Freidigkollen må sees i sammenheng med avstemming i Freidigtunet om det samme.



Styrets anbefaling:

Styret oppfordrer generalforsamlingen til å stemme mot forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere utformingen av fartshumpene i samarbeid med styret i Freidigtunet Borettslag.



SAK 4 E)
Forslag fra Jonas Orvik i 174
om utvidelse av terrassen

Sak: Byggesøknad
Forslag fra Jonas Orvik
jeg søker med dette om å utvide min terrasse. Søknaden er vedlagt. Henviser til tidligere samtale med Lois, der jeg ble informert om at en slik søknad måtte godkjennes på en generalforsamling.

Styrets innstilling:

Dette må sees i en større sammenheng. Det er "enkelt" å si ja til én forespørsel, men flere vil kunne ønske å gjøre lignende, så vi foreslår å sette grunnleggende retningslinjer for utnyttelse av fellesområde direkte tilknyttet egen bolig til privat bruk. Dette vil gjelde underetasjene i 174 og 176, og bakkeplan i 178 (mulighet for trapp ned til bakken på vestsiden). Tidligere utvidelser er ferdig behandlet på GF i 2019, og påvirkes ikke av dette vedtaket.

Styrets forslag er at byggesøknaden ikke godkjennes på nåværende tidspunkt, men at det settes ned en komite som utarbeider retningslinjer for utnyttelse av fellesområdet tilknyttet egen bolig til privat bruk og at disse retningslinjene legges frem og vedtas i en senere generalforsamling. Dette for å sikre behandling etter likhetsprinsippet.

Styrets anbefaling:

Styret oppfordrer generalforsamlingen til å stemme mot forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å sette ned en komité som utarbeider retningslinjer for utnyttelse av fellesområdet tilknyttet egen bolig til privat bruk og at disse retningslinjene legges frem og vedtas i en senere generalforsamling. Dette for å sikre behandling etter likhetsprinsippet.

Sakens flertallskrav:

Hvis generalforsamlingen godkjenner byggesøknaden er det styrets oppfatning at dette bør vedtas med 2/3 flertall da utbyggingen skjer på fellesarealet og innebærer en endring av dette arealet.



Jonas Orvik
Gamble Bygdevei 174, U0104
1284 Oslo
E-post: Jonas.Orvik@gmail.com
Tlf: 92240591

Søknad om byggetillatelse

Søker med dette om å utvide terrassen tilhørende leilighet U0104 i Gamle bygdevei 174. Arealet foran leilighet, mellom de to eksisterende terrassene på bakkeplan er nå ikke i bruk. Det søkes om å utvide terrassen i sørøstlig retning, for å kunne utnytte dette arealet. Henviser til situasjonskart (vedlegg 1) for lokasjon. Foreslått nybygg er her merket i oransje.

Planen er å ha samme høyde på terrassen som den nåværende. Terrassen er planlagt bygget i trevirke, etter nåværende byggeforskrifter. Rekkverket vil bli forlenget fra nåværende rekkverk og vil være i samme høyde og utførelse. Plantegning med mål for ønsket nybygg er vedlagt (vedlegg 2). Den nye delen er merket i rødt. Den delen av det nåværende rekkverket som er merket i blått (vedlegg 1) vil bli fjernet.

Eier av U0103 har samtykket i at terrassen blir utvidet. Naboamtykket er vedlagt søknaden.

De fleste av boenhetene på bakkeplan i 174 har allerede utnyttet tilsvarende areal til å utvide sine terrasser. Noe som også er synlig ut fra situasjonskartet (vedlegg 1).

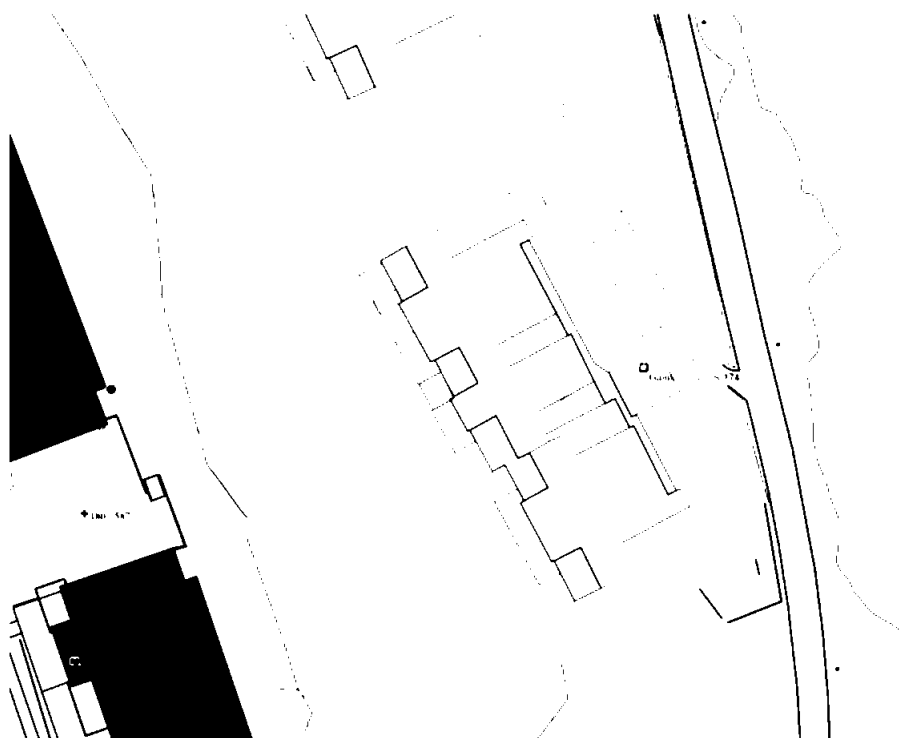
I og med at terrassen ikke skal ha en høyde på over 50 cm er det i utgangspunktet ikke krav om noen byggetillatelse fra kommunen (SAK10 § 4-1). Dette er muntlig bekreftet av Oslo kommune Plan- og bygningsetat. Det er sendt inn en skriftlig forespørsel 17.03.2022, som skal være besvart innen et par uker, for å avklare om det skulle foreligge begrensinger utover de ordinære byggeforskriftene. Jeg håper denne kan legges ved søknaden, når den er mottatt. Skulle det mot formodning kreves byggetillatelse fra kommunens side, så ønsker jeg med dette å søke om godkjenning av borettslaget, med forbehold om godkjent byggetillatelse fra kommunen.

Med vennlig hilsen

Jonas Orvik



Vedlegg 1:

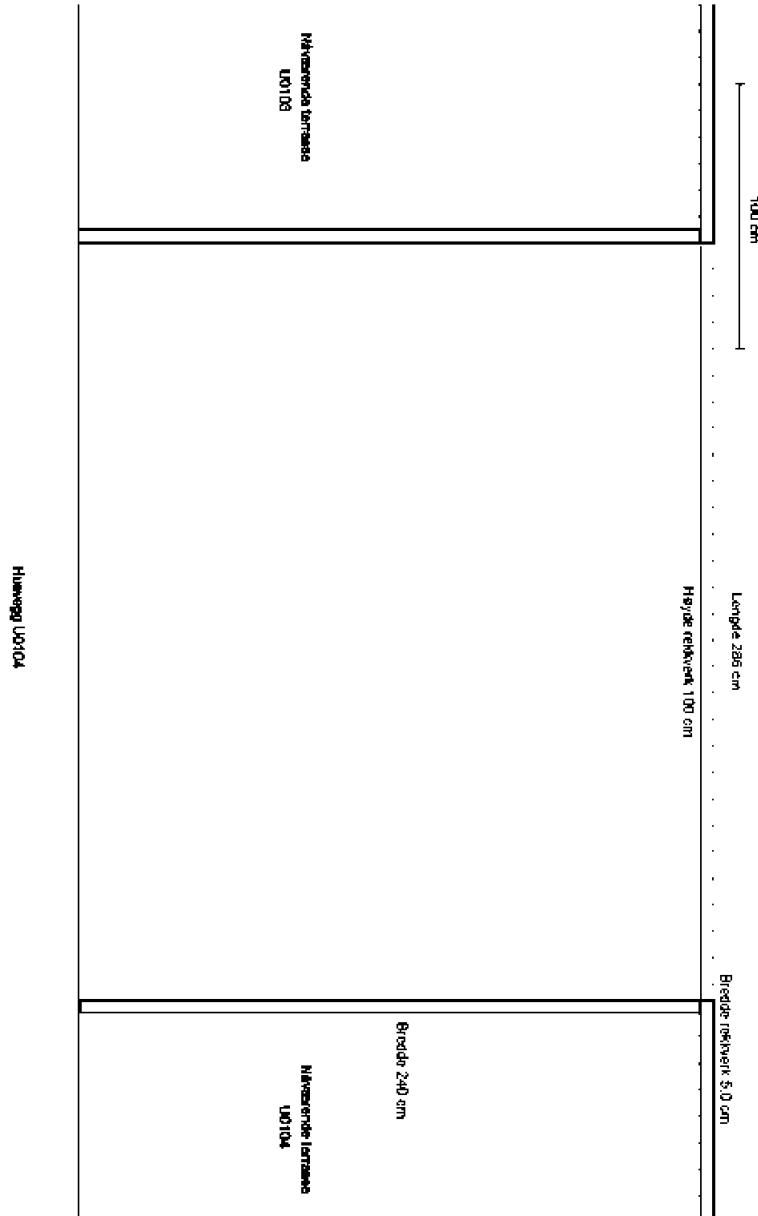


Kart hentet fra norgeskart.no 20.03.2022

<https://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&zoom=17&lat=6642785.35&lon=266143.03&markerLat=6642785.1842392&markerLon=266142.6296989&panel=Seeiendom&showSelection=true&p=Seeiendom&layers=1002,1013,1014,1015&sok=Gamle%20Bygdevei>



Vedlegg 2:





Plan- og bygningsetaten



JONAS ORVIK
GAMLE BYGDEVEI 174
1284 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202204305 - 4
Oppgis alltid ved
henvendelse

Saksbehandler:
Annette Madsen

Dato: 30.03.2022

Om utvidelse av markterrasse - Gamle Bygdevei 174

Plan- og bygningsetaten viser henvendelsen du sendte oss 17. mars 2022, med spørsmål om du må søke om å utvide terrassen på bakkeplan.

Du trenger ikke å søke om å utvide terrassen på bakkeplan. Vi forutsetter da at markterrasen ikke er over 0,5 meter over terrenget. Den regnes da som en platting og er ikke et tiltak i plan- og bygningsloven.

Du har ansvaret for arbeidet som skal utføres

Selv om du ikke trenger å søke, har du likevel ansvar for at arbeidet blir utført i tråd med byggereglene. Reglene finner du på nettsidene til [Direktoratet for byggkvalitet](#). Trenger du hjelp, bør du kontakte noen som har byggeteknisk kunnskap.

Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Annette Madsen - saksbehandler
Tonja Helmsgård - enhetsleder
kundesenteret
kundeservice



SAK 4 F)

Forslag fra Jonas Orvik i 174

om å forhandle frem ny avtale om internett/tv-løsning

Sak: Ny avtale internett-/TV-løsning

Som en sak nummer to så ønsker jeg å lufte interessen for å prøve å få forhandlet frem en ny avtale for internett/tv-løsningen vår. Slik det er i dag så har vi en ganske lav hastighet på nettet som standard. Jeg betaler nå 400kr ekstra for å få tilstrekkelig hastighet på nettet. Jeg benytter meg ikke av tv-tjenestene.

Det er kanskje en mulighet for en avtale der man enten har høyere netthastighet eller en kombinasjon av nett og tv-kanaler. Vet dette er praksis i enkelte andre borettslag.

Styrets innstilling:

Dette ble påbegynt, men dessverre ikke fullført. Dette er en stor jobb, fordi infrastruktur ikke er på plass for enkelt leverandørbytte, og reforhandling med Telenor krever reell konkurranse.

Styret foreslår at arbeidet videreføres, men i en egen komite bestående av 3-4 beboere fra de tre blokkene, inkl. komitéleder fra styret - som til slutt fremlegger saken for styret.

Styrets forslag:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å videreføre arbeidet med vurdering av internett/tv-løsning. Fullmakten omfatter også inngåelse av ny avtale med foretrukket leverandør hvis det blir aktuelt å bytte leverandør.

Det oppnevnes en komité bestående av 3 - 4 beboere fra de tre blokkene, inkludert komitéleder fra styret, som utarbeider en innstilling overfor styret. Styret gis fullmakt til å fatte et endelig vedtak, og eventuelt også inngå ny avtale med foretrukket leverandør hvis det blir aktuelt å bytte leverandør.

**0622 Freidigkollen Borettslag****VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som leder for 2 år foreslås:**

Navn: Øyvind Restrup

Adresse: Gamle Bygdevei 178

Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Wenche Jørgensen

Adresse: Gamle Bygdevei 178

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Martin Møller

Adresse: Gamle Bygdevei 176

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Navn: Arne Hiorth

Adresse: Gamle Bygdevei 174

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Tore Westmark

Adresse: Gamle Bygdevei 174

Navn: Harald Berg

Adresse: Gamle Bygdevei 176

E. Som delegert til generalforsamlingen i OBOS foreslås:

Navn: Harald Berg

Adresse: Gamle Bygdevei 176

Som vara for delegert til generalforsamlingen i OBOS foreslås:

Navn: Wenche Jørgensen

Adresse: Gamle Bygdevei 178

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Harald Berg

Adresse: Gamle Bygdevei 176

Navn: Dagny Ervik

Adresse: Gamle Bygdevei 178

Valgkomiteen har ikke funnet et tredje medlem til valgkomiteen. Det er ønskelig med et medlem fra hver oppgang.

I valgkomiteen for Freidigkollen Borettslag

Harald Berg
Randi Borolien
Dagny Iren Ervik



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020/2021

Kort oppsummert har styret arbeidet med:

- Reparasjon av dører til trappehusene alle bygg, så de lukkes ordentlig
 - Reklamasjon er meldt inn
- Utbedring av ventilasjonsanlegg pågår, garasjen gjenstår
- Opprydding uteområder
- Utbedring lekkasjer fra balkong, alle tre trappehus og til garasjen i 178
 - Arbeid gjenstår
- Videre arbeid med vedlikeholdsplan ved vedlikeholdsgruppe – gjennomgang og prioritering av utbedringer/arbeid som må utføres i årene fremover
 - Ytterdører
 - Råteskader
 - Membran over garasjen mellom 176 og 178
 - Membraner balkonger i 2. etasje
 - Radiatorer
 - Maling av blokkene
 - Asfaltere innkjørsel
 - Skifte vinduer og verandadører
- Befaring/vurdering av trefellingsbehov nedenfor blokkene
 - Felling utført av beboere basert på anbefalinger
- Gjennomgang av inkonsekvent nummerering av leiligheter med Plan- og Bygningsetaten
 - Ny oversikt og nye lapper kommer så snart endelig klarsignal kommer fra etaten
- Ny heisavtale med Løft AS
- Ferdigstilling av røykvarslere i de nederste etasjene
 - Kartlegging elbillading
 - Arbeidsgruppe nedsatt for utredning og anbefaling
- Diverse mindre vedlikeholdsarbeid utført, på bakgrunn av saker meldt inn av andelseiere
- Dyprens og boning linoleumsgulv i underetasjene 176 og 178
- Rens av ventilasjonsanlegg leiligheter, med påfølgende tilstandsrapport
- Fartsdempere innkjørsel
- God dialog med og opplever god service fra vaktmester
- Skjeggkrebekjemping
- Generelt administrativt arbeid

Nye andelseier

Det har siden fjorårets generalforsamling vært overtakelser av 3 andeler i borettslaget.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: freidigkollen@styrommet.no eller legges i styrets postkasser i inngangsparti i 174, på boden ved nummer 176.

Vibbo

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

Vaktmester

Freidigkollen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdstjenesten om renhold av fellesarealene.

Bodplass og parkering

Leilighetene har bod i kjelleren eller egen utebod. Leiligheter i underetasje har bod inne i leiligheten.

Borettslaget eier 35 stk parkeringsplasser i egen garasjekjeller og disponerer 20 garasjeplasser i Freidigtunet Borettslag – én plass til hver leilighet. I tillegg har borettslaget 8 gjesteparkerings-plasser.

Nøkler

Systemnøkler bestilles ved henvendelse til styret.

Heis

Borettslaget har serviceavtale med Løft AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565533. 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.

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. Freidigkollen 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

- 2021 Installasjon av avtrekk i trappehuset til 178.
- 2020/2021 Installasjon av røykvarslere i leiligheter i de nederste etasjene, og tilknytning av disse til sentralt anlegg.
- 2020 Utbedring av anlegg for vannbåren varme. Installasjon av Elysator Vannbehandlingssystem.
- 2020 Ettermontering av takrenner på svalganger.
- 2020 Montering av felles brannvarslingsanlegg i garasje i GBV 178, EI-rom og fyrrom.
- 2019 Vasking og maling av boder og søppelskur.
- 2019 Utskifting av armaturer til LED.
- 2019 Utskifting av nødlys.
- 2018 Vasking og maling av sørveggene. Vasking av blokkene. Vasking og maling inne i heishusene. Skiftet ut lysarmaturer i garasjen til LED-lys.
- 2017 Rens av felles ventilasjonsrør. 32 beboere foretok også rens i sine leiligheter. Satt opp beslag på heishus.
- 2014-2017 Radonmåling - tiltak utført i to boliger. Etter måling av radon våren 2014 var det litt for høye resultater i 2 leiligheter. Tiltakene som er gjort evalueres med nye målinger i 2017.
- 2014-2015 Utbedring av fellesområder.
- 2010 Utvendig overflatebehandling (beising).



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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