



# Generalforsamling 2022

3233 Nordre Fritzølia Borettslag

## Til andelseierne i Nordre Fritzølia Borettslag

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

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Fritzølia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

# Innkalling til generalforsamling

---

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

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

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

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år, hvorav 1 medlem skal være et varamedlem fra styret

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

Tønsberg, 12.4.2022  
Styret i Nordre Fritzølia Borettslag

Inger-Marie A Oppegård    Ruben Thomassen Højjord    Mona Bjørnstad

Eivind Ellefsen    Vibeke Høili Johansen

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Inger-Marie A Oppegård	Nyveien 36 B
Varadelegert	Ruben Thomassen Høijord	Nyveien 30 D

### Valgkomiteen

Thomas Lomsdal	Nyveien 30 B
Tom Undrum	

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

### Generelle opplysninger om Nordre Fritzølia Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

58            112

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

Nordre Fritzølia Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

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

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

Vi ser fram til fortsatt godt samarbeid i 2022.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 287 988.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 279 667.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

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

### Forsikring

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

### Lån

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

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

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

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Nordre Fritzølia Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Fritzølia Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-68 848</b>	<b>372 879</b>	<b>-68 848</b>	<b>164 810</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		468 143	-10 516 880	385 760	258 100
Tillegg for nye langsiktige lån	13	2 274 000	10 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-2 508 485	-424 846	-527 000	-536 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>233 658</b>	<b>-441 726</b>	<b>-141 240</b>	<b>-277 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>164 810</b>	<b>-68 848</b>	<b>-210 088</b>	<b>-113 090</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	170 372	107 651
Kortsiktig gjeld	-5 562	-176 499
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>164 810</b>	<b>-68 848</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

Overføringer:

Udekket tap 0 -10 516 880

Reduksjon udekket tap 468 143 0

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

**EIENDELER**

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

**OMLØPSMIDLER**

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

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 373 691</b>	<b>5 310 970</b>
----------------------	--	------------------	------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

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

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

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

**KORTSIKTIG GJELD**

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

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 373 691</b>	<b>5 310 970</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	19 700 000	19 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.3.2022, styret i Nordre Fritzølia Borettslag

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

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

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

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 550
Påløpte feriepengar	-1 026
Arbeidsgiveravgift	-11 220
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 796</b>

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

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

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

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

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 863</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

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

Kommunale avgifter	-360 734
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-360 734</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

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

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.58/bnr.112

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

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

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2027.

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

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

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.10.2023.

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

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

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1976	-1 276 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 276 200</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-144
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-144</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 026
Påløpte kostnader	-1 459
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 485</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 276 200
Pantelån	18 350 291
<b>TOTALT</b>	<b>19 626 491</b>

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

Bygninger	4 814 216
Tomt	389 103
<b>TOTALT</b>	<b>5 203 319</b>

## Innkomet forslag

### Fordelingsnøkkel

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

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

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

Forretningsfører svarer følgende:

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

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

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

Hilsen Maria Bjørnstad Hansen

Flertallskrav: full tilslutning.

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

Styrets saksfremstilling:

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

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

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

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

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

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

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



## 5 Endring prismodell kommunale avgifter

Snr 3233 Nordre Fritzølia Borettslag

Rådgiver: Fred-Arne Østrem

### Problemstilling:

Bakgrunn: borettslaget ble stiftet i 1975 og fordeling av felleskostnader er som vanlig fordelt etter brøk.

Arealene på leilighetene i borettslaget varierer fra 56 m<sup>2</sup> til 113 m<sup>2</sup>.

Tønsberg kommune har nylig nedjustert beløp for kommunale kostnader på leiligheter under 70 m<sup>2</sup> og borettslaget har således fått refundert for mye innbetalt fra tidligere da vi gjorde kommunen oppmerksomme på feilen. (se vedlagte mail)

I borettslaget er det 18 andeler som er under 70 m<sup>2</sup>, som dermed har en lavere takst, noe som oppfattes urettferdig fra beboerne i de små leilighetene da de er med på å betale samme felleskostnader som tidligere år. De tar det som en selvfølge at de små leilighetene ikke skal betale mer kommunale avgifter i månedlige felleskostnader enn det Borettslaget faktisk blir fakturert for. Det ble derfor kravendring på engangsrefusjon i juli til disse 18.

Styret foreslår derfor å endre fordelingsnøkkelen permanent, men jeg har formidlet at en slik endring må ha tilslutning fra alle andelene i borettslaget, dvs 100 % enighet.

Imidlertid er styret av en annen oppfatning og spør oss om hvordan borettslaget skal forholde seg til dette, om det kan løses på annen måte.

### Diskusjon inkludert eventuelle henvisninger til rettskilder (lov, vedtekter etc):

Borettslagsloven §5-19 *felleskostnader skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene i borettslaget eller ut ifra andre retningslinjer som fremkommer av bygge- og finansieringsplanen*, heretter omtalt som fordelingsnøkkelen. Kommunale avgifter er en felleskostnad og skal fordeles etter fordelingsnøkkelen i borettslaget. Dette gjelder selv om Tønsberg kommune har endret sin prismodell.

Borettslagsloven 5-19 (1) siste punktum: *Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk*, heretter kalt unntaksbestemmelsen. Fagforum kan ikke se at unntaksbestemmelsen kommer til anvendelse her. Viser også til tidligere saker behandlet i fag- og jusforum om kommunale avgifter i Ålesund og Bærum kommune.

Konklusjon: På tross av endret prismodell i Tønsberg kommune skal den totale kostnaden fordeles etter fordelingsnøkkelen i borettslaget. Vi mener det var feil av borettslaget å refundere felleskostnadene tilbake til disse 18 andelseierne i juli måned.

Endring av fordelingsnøkkelen krever som rådgiver har formidlet til styret full tilslutning. Endrer man fordelingsnøkkelen totalt i borettslaget vil det ha virkning på alle felleskostnadene i borettslaget og er derfor ikke veien å gå. Dersom borettslaget ønsker å endre fordelingsprinsippet må de vedtektsfeste en avvikende bestemmelse som kun berører vann- og avløpsavgift. Dette krever også full tilslutning og man oppnår som regel aldri tilslutning siden enkelte andelseiere vil komme dårligere ut av en slik bestemmelse.

Konklusjon: Se ovenfor.

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

18 leiligheter under 70 m<sup>2</sup> vil kunne oppnå noe lavere felleskostnader mens resterende 20 over 70 m<sup>2</sup> vil få tilsvarende økning. Lovparagrafen i Borettslagslovens § 5-19 henviser til at flertallskrav på endring av fordelingsbrøk er full tilslutning fordi det får konsekvenser for de det gjelder, dvs alle andeler i borettslaget. Tilslutning fra alle blir dermed påkrevet.

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

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

**3233 Nordre Fritzølia Borettslag**  
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

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

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

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

**Som styremedlemmer foreslås:**

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

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

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

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

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

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

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

**E. Som valgkomité foreslås:**

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

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

.....

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan nås på e-post: [nordrefritzolia@styrerommet.no](mailto:nordrefritzolia@styrerommet.no).

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

Det følger garasje med til alle leilighetene.

### **Forsikring**

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Forkjøpsrett

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Bærekraft

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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

3233 Nordre Fritzølia Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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