



# Årsmøte 2022

---

Fritzøgrenda Borettslag

21. april 2022

# Velkommen til årsmøte i Fritzøgrenda Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

21. april 2022 kl. 17:00, Borettslaget.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ekstra honorar til styret for mere jobb
5. Bad
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fritzøgrenda Borettslag**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 3246 FRITZØGRENDEN BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2021.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 54000

---

Sak 4

## **Ekstra honorar til styret for mere jobb**

### **Forslag fremmet av:**

Marianne Aagesen Røed

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Siden det har blitt mere jobb, en antat ønsker styre å fremme et ekstra honorar på 10000.

### **Forslag til vedtak**

Ekstra honorar på 10000.

---

Sak 5

## **Bad**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- vannskade fra bade i E17 ned til bad i B17.

- Det har vært mail korrespondanse mellom eier i leilighet 17 E og styre om det økonomiske ansvaret for vannskade. Obos har bidratt i denne diskusjonen (se vedlegg for samtalene og konklusjoner fra rørlegger.)

- Det er skade ved sluk, dette kan være en svakhet fra bygging i alle leiligheter. Alle beboere er ansvarlig for å holde sluk rent og sjekke at det fungerer etter hensikt.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er som gitt Marte Søftland, at det er ikke er borettslaget som står ansvarlig for å utbedre skade i leilighet 17E.

Styre vil nevne at hvis en beboer får kompensasjon for vedlikehold av bad, vil tilsvarende kompensasjon måtte påberegnes resterende 15 leiligheter. Dette vil da bli dekket ved økt lån.

Konklusjon fra rørlegger og forsikringselskapa kan leses i vedlegg.

## Forslag til vedtak 1

Første forslag er at Beboer i 17E får 10.000 kroner i kompensasjon.

## Forslag til vedtak 2

Andre forslag er at beboer 17E ikke for kompensasjon.

## Vedlegg

2. vannskade boretslaget.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- n n  
Velges på møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- nn nn  
Velges på møtet
  - x x  
Velges på møtet
-

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- n n

Velges på møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- x x

Velges på møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Aagesen Røed	Åkersvingen 17 C
Styremedlem	Arne Mathisen	Åkersvingen 19 B
Styremedlem	Line Skotte	Åkersvingen 17 B
Varamedlem	Nikolai Øvrevold	Åkersvingen 21 F
Varamedlem	Denise Ann Litleskare	Åkersvingen 17 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Brit Laila Freitag Åkersvingen 17 A

Varadelegert

Vigdis Endresen Åkersvingen 19 A

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

### Generelle opplysninger om Fritzøgrenda Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Fritzøgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987358475, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Åkersvingen 17 A - F

Åkersvingen 19 A - D

Åkersvingen 21 A - F

Gårds- og bruksnummer:

60 87

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.

Fritzøgrenda 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.



## 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 1 491 207.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 582 143.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at garasjeprosjekt ble utsatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 750 844 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 722 129 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 2 750 000 til større vedlikehold som omfatter bygging av garasjer.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 61 813. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fritzøgrenda Borettslag.



## Lån

Fritzøgrenda Borettslag har lån i Handelsbanken og Husbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA01	<a href="#">94817226870</a>	784 621,00	30.03.22	56 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2% flytende rente	Ukjent	Nei
HABA02	<a href="#">94817226463</a>	2 206 791,00	30.03.22	120 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2% flytende rente	Ukjent	Nei
HUS601	<a href="#">11497709</a>	6 918 572,00	01.07.22	18 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	1,88% fast rente fram til 01.05.22	Ukjent	Nei

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

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er prisjustert med 2.5% for 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 15 % fra 01.01.2022. 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.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Fritzøgrenda Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Fritzøgrenda 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.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Dag Georg Øhre**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 17:58:43 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet ved å klikke på **Penneo** i Adobe Reader. Årsrapport regnskap 2021.pdf

3246 5R220RENDABORETTSLAG Årsrapport regnskap 2021.pdf

**FRITZØGREND A BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 358 475, KUNDENR. 3246**

**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>739 910</b>	<b>684 407</b>	<b>739 910</b>	<b>722 129</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		750 844	786 927	-2 107 274	-1 976 823
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 600	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-28 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-746 226	-731 423	-768 000	-755 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-17 782</b>	<b>55 504</b>	<b>-2 875 274</b>	<b>-2 731 823</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>722 129</b>	<b>739 910</b>	<b>-2 135 364</b>	<b>-2 009 694</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 157 893	1 166 367
Kortsiktig gjeld	-435 764	-426 457
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>722 129</b>	<b>739 910</b>

**FRITZØGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 358 475, KUNDENR. 3246**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 491 207	1 482 624	1 499 000	1 696 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 491 207</b>	<b>1 482 624</b>	<b>1 499 000</b>	<b>1 696 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 614	-7 614	-7 614	-7 614
Styrehonorar	4	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Avskrivninger	13	-5 600	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 509	-4 378	-4 700	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 805	-75 905	-77 423	-80 139
Konsulenthonorar	6	-46 764	-7 559	-6 000	-50 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-56 849	-80 715	-2 917 500	-2 948 500
Forsikringer		-56 865	-54 599	-56 783	-58 570
Kommunale avgifter	8	-149 899	-141 798	-173 177	-120 000
Energi/fyring		-8 182	-7 429	-8 100	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 282	-81 841	-83 477	-89 900
Andre driftskostnader	9	-23 574	-3 216	-5 300	-20 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-582 143</b>	<b>-522 252</b>	<b>-3 397 274</b>	<b>-3 447 823</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>909 064</b>	<b>960 372</b>	<b>-1 898 274</b>	<b>-1 751 823</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 281	2 847	0	0
Finanskostnader	11	-159 501	-176 292	-209 000	-225 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-158 220</b>	<b>-173 445</b>	<b>-209 000</b>	<b>-225 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>750 844</b>	<b>786 927</b>	<b>-2 107 274</b>	<b>-1 976 823</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		750 844	786 927		

**FRITZØGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 358 475, KUNDENR. 3246**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 513 638	18 513 638
Tomt		450 000	450 000
Andre varige driftsmidler	13	22 400	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 986 038</b>	<b>18 963 638</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		565 505	575 260
Sparekonto OBOS-banken		592 388	591 107
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 157 893</b>	<b>1 166 367</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 143 931</b>	<b>20 130 005</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		7 433 288	6 682 443
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 434 888</b>	<b>6 684 043</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 707 279	8 453 505
Borettsinnskudd	15	4 566 000	4 566 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 273 279</b>	<b>13 019 505</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	6 645
Påløpte renter		69 148	75 502
Påløpte avdrag		350 673	344 310
Annen kortsiktig gjeld	16	15 944	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>435 764</b>	<b>426 457</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 143 931</b>	<b>20 130 005</b>
Pantstillelse	17	19 057 000	19 057 000

Garantiansvar	0	0
---------------	---	---

Tønsberg, \_\_.\_\_.2022

Styret i Fritzøgrenda Borettslag

Marianne Aagesen Røed/s/

Arne Mathisen/s/

Line Skotte/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.

#### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Finanskostnad	907 800
Felleskostnad	572 280
Dugnad	13 200
Finansavregning	-2 073
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 491 207</b>

#### NOTE: 3

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 54 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

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

OBOS Prosjekt AS	-38 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 389
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 764</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 399
Drift/vedlikehold elektro	-6 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 193
Kostnader dugnader	-13 200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-56 849</b>

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

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

Kommunale avgifter	-149 899
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-149 899</b>

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

Verktøy og redskaper	-1 953
Snørydding	-17 994
Trykksaker	-542
Andre kontorkostnader	-491
Porto	-535
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 574</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 281
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 281</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-19 436
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-140 065
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-159 501</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	18 513 638
Utskilt tomtverdi	450 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 963 638</b>

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.60/bnr.87

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøutstyr	
Tilgang 2021	28 000
Avskrevet 2021	-5 600
	22 400
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>22 400</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-13 280 000
Nedbetalt tidligere	5 662 209
Nedbetalt i år	699 219
	-6 918 572

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2006	-1 211 000
Nedbetalt tidligere	375 286
Nedbetalt i år	47 007
	-788 707

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 707 279</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-4 566 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 566 000</b>

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

Finansavregning	-2 073
Dugnad	-13 200
Påløpte kostnader (strøm desember)	-671
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 944</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 566 000
Pantelån	7 707 279
Påløpte avdrag	350 673
<b>TOTALT</b>	<b>12 623 952</b>

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

Bygninger	18 513 638
Tomt	450 000
<b>TOTALT</b>	<b>18 963 638</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Garasjeprosjekt

- Følge opp søknader
- Følge opp vedtak

#### 2 dugnader

- Kjøpe inn maling
- Styre har malt det som ikke ble gjort ferdig unner dugnaden.

#### vannskade fra en leilighet til en annen

- Kontakte forsikringsselskap
- Befaring
- Kontakte obos om bistand.
- Oppfølging.

#### Møter

- Styremøter
- Regnskapsmøter
- Jevnlig kontakt med obos mannen ang råd og anbefalinger.

### 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587841. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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.



Jeg har 16.02.2 sendt svart til Marte Søftlad at vi vill fremme saken i generalforsamlingen på årsmøte 21.4.22.

Fra: [Rolf Hermann](#)

Sendt: onsdag 2. februar 2022 kl. 08:19

Til: [marianne aagesen røed](#)

Emne: SV: 3246 Fritzøgrenda Lekkasje i sluk på bad Åkersvingen 17E

Hei.

Det er nok riktig som rørlegger her sier. Feilen er nok utettheter mellom membran og sluk og er trolig en svakhet fra byggetiden vedr. utførelsen.

Utskifting av fellesrør ligger på borettslaget, men dette kommer ikke under fellesrør, som det også kommer frem av vedlagte lenker. Sluket er støpt ned i et badegulv i en trekonstruksjon og kan ikke regnes som det vises til, en bærende konstruksjon.

*I samsvar med denne siden ønsker jeg derfor å spørre styret:*

*Har borettslaget planlagt rør- og våtromsrehabilitering eller utskifting av sluk i felles regi? Utskifting av vann og avløpsrør for deres borettslag er unødvendig pga alder på rørene og at det er kun membranen som ikke holder tett ned i sluket.*

*Og er borettslaget villig til å refundere noen av utgiftene mine?*

*Dersom mitt prosjekt sparer borettslaget for utgifter er det ikke urimelig at jeg får en viss kompensasjon for dette.*

**Her bør borettslaget finne en fremtidsrettet løsning på hva de ønsker fremover.**

**Det er ganske vanlig at borettslaget gir en sum på 10-15.000,- om andelseier skifter ut sluket, men dette vil da skape presedens for de ande som kommer i samme situasjon senere også.**

Hilsen Rolf Herman

Til styret.

Jeg tenker å totalrenovere badet når gulvet først må pigges opp og flislegges på nytt.

Jeg ønsker derfor en godkjenning fra styret angående dette.

Arbeidet som skal utføres er; å pigge opp hele gulvet, legge nye varmekabler, utskifting av hele sluket, rive vegger ned til stendere og flislegge vegger på nytt, innsetting av nytt blandebatteri i dusj og nytt vegghengt toalett.

Rørlegger som har vært her mener at feilen i sluket mitt kan stemme tilbake til installasjon. Det er stor sannsynlighet for at denne feilen derfor gjelder flere bad i borettslaget.

Jeg regner med at styret/borettslaget er interessert i å utbedre disse feilene nå som styret har blitt oppmerksom på feilen, og at ansvar for utbedring/reparasjon/utskifting ligger på borettslaget.

Jeg har lest litt rundt angående oppussing av bad. OBOS har en egen side om våtromsjuss:

<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/vatromsjuss>

« Hvorvidt borettslaget bør refundere noen av dine utgifter må også vurderes og avklares på forhånd. Dersom det er slik at ditt prosjekt sparer borettslaget for utgifter, er det ikke urimelig om du får en viss kompensasjon for dette. Mange borettslag praktiserer en slik ordning for eksempel ved slukbytte.

## Sjekk alltid ut om borettslaget planlegger rør- og våtromsrehabilitering i felles regi. Hvis ikke risikerer du forgjeves investeringer og bryderi.»

I samsvar med denne siden ønsker jeg derfor å spørre styret:

Har borettslaget planlagt rør- og våtromsrehabilitering eller utskifting av sluk i felles regi?

Og er borettslaget villig til å refundere noen av utgiftene mine?

Dersom mitt prosjekt sparer borettslaget for utgifter er det ikke urimelig at jeg får en viss kompensasjon for dette.

Jeg fant også en artikkel på borettslagogsameie.no som skriver om endring i eierseksjonsloven i 2018 hvor det presiseres at vedlikeholdsplikten til seksjonseier ikke omfatter reparasjon eller utskifting av sluk og rør som er bygget inn i bærende konstruksjon. Det vil i praksis si sluk og rør som er støpt ned i gulvet. Det er det sameiet som har ansvaret for.

Hører fra dere.

Mvh

Marte Sjøfteland

Vi i styre har fått bistand fra OBOS i denne saken.

Svare på saken ser dere unner.

Hilsen styre

**Fra:** Rolf Hermann <[rolf.hermann@obos.no](mailto:rolf.hermann@obos.no)>

Sendt: torsdag 13. januar 2022 12:55

**Til:** Bente Rojahn Kveil <[bente.rojahn.kveil@OBOS.no](mailto:bente.rojahn.kveil@OBOS.no)>

**Kopi:** Ragnar Slettvik <[ragnar.slettvik@obos.no](mailto:ragnar.slettvik@obos.no)>; [firtzogrande@styerommet.no](mailto:firtzogrande@styerommet.no)

**Emne:** SV: 3246 Fritzøgrenda Lekkasje i sluk på bad Åkersvingen 17E

Hei.

Slik det kommer frem i vurderingene fra takstmann fra Jonas Lindberg og rørlegger Per Ove Gran fra VVS rørlegger`n konkluderer de at lekkasjen skyldes utettheter mellom membran og klemring i sluket.



Dette er en veldig vanlig lekkasjeårsak fra våtrom. Årsaken skyldes trolig en litt dårlig/ mangelfull montering av komponenten fra byggetiden. Det er nå 17 år siden husene ble bygget og alle reklamasjoner og garantier er nå utgått.

Her er det konkludert med at sluket ikke er årsaken til lekkasjen, men tettingen av membranen/ klemring ned i sluket.

Dette er da etter vår mening noe ikke skal belastes Borettslaget, men andelseier selv må bekoste utbedringen.

Til Marianne v/styret

Viser til tidligere epost vedlagt.

Vi har tatt kontakt med VVS rørleggeren som har forsøkt byttet klemring 10.01.22 uten hell. Dette lot seg ikke gjøre ( mer info i epost vedlagt).

Muntlig svar fra rørleggeren anbefaler utskiftning av sluk, dette medfører en merkost som følge av at dette krever reovering av bad.

**På bakgrunn av dette faller vi tilbake til svar på klagen datert 09.11.21 som ble besvart 13.11.21.**

Vi forventer et svar fra styret da det spesifiseres i vedtekter at eier (borettslaget) er ansvarlig for utskiftning av sluk. Andelseier er kun ansvarlig for vedlikehold som tilsvarer rensing/vasking av sluk.

Vi har lagt ved alt av relevante dokumenter for denne saken som vedlegg.

I mellomtiden har vi gått i gang med å innhente tilbud på reovering av bad. Borettslaget kan fritt benytte seg av disse tilbudene om det skulle være ønskelig i prosessen fremover.

Vennligst bekreft mottatt og svar innen 14 dager

Med hilsen

Marte A. Søfteland

Steinar Søfteland

Hei

Vi har vært på befaring i Åkersvingen 17 E og 17 B . Etter det vi kan se er det klemring i sluket som har dratt seg ut og opp av feste / kant og gjort det mulig for vann og trengte forbi pakning som ligger mellom sluk og membran , vann trenger ned kun når sluket i 2 etg ikke slipper vann forbi i vannlåsen . Sluk med klemring som bare skal presses ned er ikke en god løsning ( denne løsningen har vist seg å ikke holde mål ) . Vi har en mulighet å bytte klemring med en erstatnings klemring og varme opp banemembranen noe , dette tiltaket kan redde badet i 2 etg . Når ny klemring er montert må det settes trykk på sluk for å sjekke om det er tett rundt klemring og sluk . Er det ønske om å prøve dette tiltaket er det bare å gi beskjed .

MVH  
VVS RØRLEGGERN TØNSBERG AS  
Morten Eriksen

Hei Marianne,

Det høres greit ut. Da engasjerer styret rørlegger og han kan ta kontakt med meg på 95726753 for å avtale tidspunkt.

Mvh Marte

25. nov. 2021 kl. 20:37

Hei.

Styret kontakter rørlegger for gjennomføring av trykktest. Utgifter knyttet til dette vil evt konklusjon av trykktest avgjøre. Da årsak til lekkasjen er uklar, er det uvist for styret om forsikringen til borettslaget dekker utgiftene.

Styret antar at avtale om tidspunkt for test bør avtales direkte med dere?

Hilsen styre.

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.04.22

Selskapsnummer: 3246 Selskapsnavn: Fritzøgrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.