



Årsmøte 2022

7539 Frikvarteret Borettslag

Til andelseierne i Frikvarteret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 23. mai 2022 kl. 18:00 i Roklubbens lokaler, Øvre Strandgate 14, 3018 Drammen.

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 Frikvarteret 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 Frikvarteret Borettslag
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 18:00 i Øvre Strandgate 14, 3018 Drammen.**

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

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
Dersom kandidat til styreleder-verv kun ønsker å stille for ett år, fattes dette på generalforsamlingen.
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Sandvika, 11.04.2022
Styret i Frikvarteret Borettslag

Knut Sørbye Bjørn Ivar Bråthen Erik Ragnar Fagerås Felix Slettevoll

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Sørbye	Finn Blackstadsvei 31
Styremedlem	Bjørn Ivar Bråthen	Konggata 53 B
Styremedlem	Erik Ragnar Fagerås	Nymoveien 12
Styremedlem	Felix Slettevoll	Konggata 53 B
Varamedlem	Glenn Robert Borgedal	Konggata 53 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Frikvarteret Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Frikvarteret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989323989, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Konggata 53 A, B, C, og D

Gårds- og bruksnummer:

114 656

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.

Frikvarteret Borettslag har 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

Styrets hovedmålsetning har vært å legge forholdene vel til rette slik at Frikvarteret borettslag skal være et sted med et inkluderende bomiljø, hvor alle kan finne seg til rette og trives.

Det har i løpet av 2021 blitt avholdt 10 ordinære styremøter og en rekke saker har vært behandlet.

Styret benytter Lettstyrt som kommunikasjon-plattform overfor beboerne.

For å ivareta en best mulig dialog med beboerne, blir alle innkommende mailer fortløpende behandlet og drøftet i styremøtene. De fleste av mailene har krevet konkrete tiltak og oppfølging fra styret.

Videre har beboerne opprettet en egen facebook-side relatert til borettslaget.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 09. juni 2021 i Roklubbens lokaler, Drammen.

Totalt møtte det 13 stemmeberetigede. Sett i relasjon til antall leiligheter, er dette et svært dårlig fremmøte.

Styret har gjennom året hatt løpende fokus på den økonomiske utviklingen i borettslaget.

På hvert styremøte blir resultattallene med hovedvekt på kostnader og likviditet gjennomgått og kommentert. Vi har gjennom 2021 hatt en tilfredsstillende resultatutvikling med god likviditet og vår egenkapital er ytterligere blitt stryket.

Dersom vi ser bort fra det ekstraordinære utlegget til de nye individuelle strøm-målere, har styret klart å holde felleskostnadene på samme nivå siden 2013.

Dette er resultatet av stram økonomisk styring og prioritering.

For øvrig vises til avsnittet om årsregnskapet.

Styret besluttet ved utgangen av året at det ekstraordinære utlegget til nye strømmålere, fordelt med kr. 100,- på hver leilighet pr. måned, skulle inngå i de ordinære felleskostnadene etter en prosentvis fordeling. Det vil si at noen leiligheter fikk et påslag på under kr. 100,- og noen marginalt over pr. måned.

Borettslaget har sine forsikringer plassert hos Trygg Forsikring AS. Styret har hatt et godt og fruktbart samarbeid med selskapet i de aktuelle forsikringssakene.

Vi har gjennom året hatt en rekke forsikrings saker som skyldes vannlekkasje. Dette har skjedd i flere etasjer og kan relateres til en forskyvning av rørledd. Til å implementere skadene har vi benyttet Konnerud Rør AS, hvor borettslaget samt beboerne er innrømmet rabatt.

Foajeen er blitt restaurert og oppgradert i løpet av 2021. styret vurderer for tiden å anskaffe relevant inventar.

Oppussingen ble gjort i regi av P.I.P Bygg AS, Drammen.

Borettslaget har en aktiv Brannverngruppe, som blant sine øvrige gjøremål prioriterer å redusere antall brannalarmer. Imidlertid, gruppen etterlyser flere medlemmer.

I likhet med andre eiendommer i nærmiljøet, har vi hatt problem med skadedyr. For å få bukt med dette inngikk vi en avtale med Anticimex om å sikre hele grunnmuren rundt blokka mot inntrenging skadedyr. I fullførelsen av arbeidet kom det imidlertid til en tvist og de stoppet videreføringen av arbeidet. Årsaken til dette var at de krevde ytterligere betaling for å fullføre. Etter å ha løftet konflikten opp på ledernivå påtok de seg ansvar og ferdigstilte prosjektet slik vi hadde tolket den inngåtte avtalen.

Som følge av problem med skadedyr måtte styret iverksette en større restaurering av en leilighet, hvor spesielt soverommet nærmest er blitt totalt renoveret.

Slik styret ser det, er vi nå i ferd med å få bukt skadedyrproblemet. Men dette er en kontinuerlig prosess som fortløpende må følges opp og tiltak iverksettes. Det som er utfordring er at dette er et eldre bygg som er blitt utvidet og rehabilitert over tid. Som følge av dette ligger det trolig avkappede rør i steinfyllingen under bygget samt sjakter og hulrom i bygge-kroppen som vi ikke har oversikt over.

Det er dessverre slik at ikke alle beboere ønsker å respektere våre Husordensregler, noe som er til stor sjenanse for de øvrige beboerne. Som følge av dette er en leilighet i løpet av året blitt fraveket i regi av Namsmannen. I denne sammenheng har styret ytterligere to leiligheter under løpende observasjon og oppfølging. Disse har fått advarsler og dersom den utagerende virksomheten fortsetter, vil leilighetene bli begjært fraveket i første kvartal 2022 – dvs. at de må fraflytte leiligheten eller at den alternativt vil bli tvagssolgt. Styret har nulltoleranse for slik utagerende oppførsel.

Styret kan konstatere at ikke alle er like flinke til å rydde opp etter seg i vaskekjelleren mv. og anbefaler at dette tas mer alvorlig og at alle bør bli flinkere til å etterleve våre Husordensregler.

Vi har beklagelig vis i løpet av året vært utsatt for hærverk og tyveri. Synderen/ene har imidlertid blitt registrert på vår kameraovervåkning. De aktuelle sakene er anmeldt til politiet og vil bli fulgt opp av styret.

Når det gjelder lovpålagt regler om service og vedlikehold, har vi knyttet til oss følgende firmaer:

Honeywell Life Safety AS har overoppsynet med brann og alarmanlegget, mens W.Kolstad AS har ansvaret for internkontrollen med det elektriske anlegget og endelig har Schindler Heis AS oppfølging og vedlikehold av heisen.

Drammen kommune, Drammen Eiendom KF ved Boligtjenesten har i løpet av året solgt to av sine leiligheter og disponerer nå fem boenheter i vårt borettslag. For å avhjelpe aktuelle problemstillinger har vi et nært og fruktbart samarbeid med Boligtjenesten.

For tiden vurderer vi å bytte ut våre postkassestativ. Dette vil trolig skje i første halvår 2022.

Avslutningsvis har styret hatt et svært fruktbart og godt samarbeid med vår forretningsfører - OBOS. I løpet av året har vi fått en ny rådgiver i OBOS. Andreas Gullesen Mossige er vår nye konsulent.

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 6 765 029.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre inntekter i forbindelse med vaskeri.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 986 793.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre driftskostnader samt energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 2 864 444 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 1 046 060,- 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 ikke planlagt for noe større vedlikehold utover ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

I posten for kommunale avgifter er det budsjettert med en økning på ca. 2,7 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn hva som ble faktiske kostnader i 2021. beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 200 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frikvarteret Borettslag.

Lån

Frikvarteret Borettslag har lån i Husbanken.

Lånene er begge annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frikvarteret Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frikvarteret Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• 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.
---	--

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

Sven Aarvold
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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-28 10:02:06 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).

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, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

FRIKVARTERET BORETTSLAG
ORG.NR. 989 323 989, KUNDENR. 7539

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.		978 797	669 459	978 797	1 046 061
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 864 444	2 935 197	2 810 300	2 905 520
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 797 180	-2 625 859	-2 742 700	-3 048 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		67 264	309 338	67 600	-142 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 046 060	978 797	1 046 397	903 581

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 592 000	1 543 824
Kortsiktig gjeld	-545 940	-565 027
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 046 060	978 797

FRIKVARTERET BORETTSLAG
ORG.NR. 989 323 989, KUNDENR. 7539

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 727 272	6 727 272	6 727 000	6 727 000
Andre inntekter	3	37 757	38 088	45 000	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 765 029	6 765 360	6 772 000	6 763 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-254 724	-237 507	-273 400	-275 400
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-10 436	-11 101	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-139 355	-135 495	-138 500	-143 600
Konsulenthonorar	7	-18 848	-61 025	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-539 101	-455 173	-537 000	-557 000
Forsikringer		-199 263	-150 553	-200 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-838 609	-780 743	-895 200	-920 000
Energi/fyring		-289 704	-178 226	-200 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 496	-357 070	-363 000	-373 900
Andre driftskostnader	10	-233 257	-145 475	-171 100	-171 580
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 986 793	-2 612 368	-2 933 200	-3 331 480
DRIFTSRESULTAT		3 778 236	4 152 992	3 838 800	3 431 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	593	1 398	0	0
Finanskostnader	12	-914 385	-1 219 193	-1 028 500	-526 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-913 792	-1 217 795	-1 028 500	-526 000
ÅRSRESULTAT		2 864 444	2 935 197	2 810 300	2 905 520
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 864 444	2 935 197		

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 218 380	78 218 380
Tomt		6 579 820	6 579 820
SUM ANLEGGSMIDLER		84 798 200	84 798 200
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		27 138	27 138
Forskuddsbetalte kostnader		48 776	30 291
Andre kortsiktige fordringer	14	19 789	0
Driftskonto OBOS-banken		1 201 388	1 229 421
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 271	3 684
Sparekonto OBOS-banken		291 639	253 289
SUM OMLØPSMIDLER		1 592 000	1 543 824
SUM EIENDELER		86 390 200	86 342 024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 5000		450 000	450 000
Opptjent egenkapital		21 829 558	18 965 114
SUM EGENKAPITAL		22 279 558	19 415 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	46 605 103	49 402 283
Borettsinnskudd	16	16 959 600	16 959 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 564 703	66 361 883
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		228 152	200 369
Skyldige offentlige avgifter	17	10 743	11 375
Påløpte renter		28 575	89 292
Påløpte avdrag		255 474	224 924
Annen kortsiktig gjeld	18	22 994	39 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		545 940	565 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 390 200	86 342 024
Pantstillelse	19	85 193 575	85 193 575
Garantiansvar		0	0

Drammen, 20.04.2022

Styret i Frikvarteret Borettslag

Knut Sørbye /s/

Bjørn Ivar Bråthen /s/ Erik Ragnar Fagerås /s/

Felix Slettevoll /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån	3 896 724
Felleskostnader	2 361 828
TV/bredbånd	360 720
Felleskostnader (for oppgradering av eltavler)	108 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 727 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntekter vaskeri	37 757
SUM ANDRE INNETEKTER	37 757

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-185 429
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 610
Påløpte feriepenger	-22 994
Arbeidsgiveravgift	-43 715
Yrkesskadeforsikring	-976
SUM PERSONALKOSTNADER	-254 724

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 348
SUM KONSULENTHONORAR	-18 848

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-293 339
Drift/vedlikehold VVS	-55 921
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 316
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 890
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-539 101

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-576 259
Renovasjonsavgift	-262 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-838 609

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid	-92 645
Verktøy og redskaper	-3 070
Driftsmateriell	-12 872
Lyspærer og sikringer	-1 278
Renhold ved firmaer	-17 716
Snørydding	-24 500
Andre fremmede tjenester	-50 511
Kontor- og datarekvisita	-9 238
Trykksaker	-1 143
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 550
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-2 714
Drivstoff biler, maskiner osv.	-216
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 490
Velferds kostnader	-1 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 257

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	593
SUM FINANSINTEKTER	593

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-778 787
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-135 598
SUM FINANSKOSTNADER	-914 385

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygninger, anskaffelseskost 15.12.2006	84 798 200
Overført tomteverdi, 10 % av bygningens verdi	-6 579 820
SUM BYGNINGER	78 218 380

Tomten er kjøpt.

Gnr.114/bnr.656

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	19 789
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 789

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-41 957 000	
Nedbetalt tidligere	10 196 002	
Nedbetalt i år	1 734 951	
		-30 026 047

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-25 881 600	
Nedbetalt tidligere	8 240 315	
Nedbetalt i år	1 062 229	
		-16 579 056

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 605 103
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-16 959 600
-------------	--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-16 959 600
----------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-3 271
Skyldig arbeidsgiveravgift		-7 472

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-10 743
---	--	----------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-22 994
-------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-22 994
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 854 975
Pantelån	46 605 103
Påløpte avdrag	255 474
TOTALT	63 715 552

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

Bygninger	78 218 380
Tomt	6 579 820
TOTALT	84 798 200

3. GODTGJØRELSER

- A) Honorar for styreperioden 2021/2022 foreslås satt til kr 135 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 2 år

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Velges på generalforsamling. Dersom kandidat til styreleder-verv kun ønsker å stille for ett år, fattes dette på generalforsamlingen.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Det skal velges 2 styremedlemmer på generalforsamling.

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Det skal velges ett styremedlem på generalforsamling.

D. Som varamedlem for 2 år foreslås:

1. *Varamedlem velges på generalforsamling.*

Styret i Frikvarteret Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Styret og hjemmeside

For å kontakte styret, vennligst benytt kontaktskjemaet på www.frikvarteretborettslag.no. På denne siden vil det også komme viktige beskjeder til andelseierne.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har noen parkeringsplasser som kan benyttes av de som har parkeringskort.

Nøkler/skilt

Nøkler kan fritt kopieres.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650833. 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 styret i Frikvarteret Borettslag.**

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.no.

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

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Vedtekter

for Frikvarteret Borettslag org.nr. 989 323 989 vedtatt på generalforsamling den 03.12.2013, endret av ekstraordinær generalforsamling 03.12.2015. Sist endret på ordinær generalforsamling 09.06.2021.

Vedtekten trer i kraft i samsvar med borettslagsloven av 06.06.2003 nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovene § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating 4-1

Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefeller eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to arene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenningen kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen,

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o I.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftinger av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggekonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggende eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 eller flere styremedlemmer og 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlem er to år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgave

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov og vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal fore protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

møteleder. Møtelederen skal sørge for at det fares protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen være fullmektig for hver enn en andelseier. For en andel med flere eiere kart det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhand fastsette at den som far flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget far vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Borttauing av feilparkerte biler

Styret i Frikvarteret borettslag kan kontakte borttauingsfirma for å fjerne biler fra parkeringsplasser tilhørende borettslaget, om ikke regler for parkeringen overholdes. Borttauingen betales av bileieren.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsles andelseierne om data for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på tre dager. I begge tilfellene skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslaget eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen

Husordensregler for Frikvarteret Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.06.2018.

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og respekterer andres privatliv. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

- Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- Alle skal ha krav på nattero fra kl. 23:00 til kl. 07:00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter - liksom enhver støy, høyrøstet sang, musikk etc. må unngås. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring, vaskemaskin, støvsuger etc. bør unngås etter kl. 21:00
- Sluk og avløp må renses regelmessig. Det må under ingen omstendighet helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Rennende toaletter og vasket må straks utbedres – eventuelt kan vaktmester kontaktes.
- Kullfilter(e) i ventilator må byttes/renses med jevne mellomrom. Under matlaging er enhver beboer ansvarlig for tilstrekkelig lufting – slik at brannvarslerne ikke unødig aktiveres.
- Den enkelte beboer må alltid sørge for at dørene til inn-/utganger og kjeller holdes lukket og er låst.
- Alle beboerne plikter å holde fellesområder ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner etc. i fellesarealer eller korridorer hvor dette vil være til sjenanse for andre beboere.
- All parkering skal skje ute på oppmerkede parkeringsplasser i henhold til utdelt parkeringsbevis. Parkeringsbevis administreres av styret.
- Alle forplikter seg til å holde søppelrommet ryddig og at avfall sorteres og kastes i riktig beholder. Det er ikke tillatt å midlertidig oppbevare søppel/avfall i fellesarealer.
- Montering av antenner, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Blomsterkasser etc. monteres på innsiden av balkongrekkverket for å unngå personskade ved uhell.
- Tepper og andre tekstiler må ikke ristes ut av vindu eller over rekkverk av hensyn til de som bor under/ved siden av.
- Felles vaskerom skal være rent og ryddig etter bruk. Filter på tørketrommel renses/tømmes.
- Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som f.eks. gassbeholdere, bensinkanner etc. i leilighetene, fellesarealene eller i bodene. Videre er det forbud mot oppskyting av fyrverkeri fra borettslagets område.
- Grilling på terrassene eller på borettslagets område er ikke tillatt.
- Dyrehold er tillat når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc., kan styret forlange at dyret fjernes hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren.
- Alle saker/klager som ønskes behandles av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender. Styret vil deretter behandle saken og foreta relevante tiltak – som i ytterste konsekvens kan føre til utkastelse. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene.
- Meldinger fra styret til beboere formidles ved oppslagstavle og/eller per post, og gjelder på lik linje som husordensreglene.
- For øvrig vises til borettslagets vedtekter.

STYRET.

Melding om skifte av beboer
Frikvarterer borettslag.
Konggate 53B, 3019 Drammen

Opplysninger om eier:

Leilighetsnr:

Navn:

Adresse:

Telefon:

e-post:

Opplysning om beboer:

Navn:

Telefon:

e-post:

Antall beboere:

Innflyttingsdato:

Erklæring:

Eier har gjort bruker kjent med brannvarslingstavle og rømningsveier:

Eier har gjort bruker kjent med husreglene:

Eier har gjort bruker kjent med bruk av vaskemaskiner:

Eier har gjort bruker kjent parkeringsregler:

Eier er kjent med sitt ansvar for leietakers bruk av leiligheten:

Eier	Bruker

Dato:

Sted:

Sign. Eier

Sign. Beboer

Sendes styret i borettslaget via Frikvarteret lettstyrt.

Frikvarterer.lettstyrt.no

7539 Frikvarteret 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

E-post: of@obos.no

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