



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 578 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRICHSGATE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 045 116	953 980
Sum inntekter		1 045 116	953 980
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		861 849	714 580
Sum kostnader		941 719	794 450
Driftsresultat		103 397	159 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 561	14 531
Sum finansinntekter		23 561	14 531
Annen finanskostnad		141 523	91 821
Sum finanskostnader		141 523	91 821
Netto finans		-117 962	-77 290
Resultat før skattekostnad		-14 566	82 240
Årsresultat		-14 566	82 240
Totalresultat		-14 566	82 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 566	82 240
Sum overføringer og disponeringer		-14 566	82 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		150 623	150 623
Sum varige driftsmidler		150 623	150 623
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		302	302
Sum finansielle anleggsmidler		302	302
Sum anleggsmidler		150 925	150 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 201	61 435
Sum fordringer		38 201	61 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 834	652 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 834	652 074
Sum omløpsmidler		588 035	713 509
SUM EIENDELER		738 961	864 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		120 000	120 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 755 371	1 740 805
Sum opptjent egenkapital		-1 755 371	-1 740 805
Sum egenkapital		-1 635 371	-1 620 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 350 413	2 448 960
Sum annen langsiktig gjeld		2 350 413	2 448 960
Sum langsiktig gjeld		2 350 413	2 448 960
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 993	657
Leverandørgjeld		2 533	27 297
Annen kortsiktig gjeld		4 392	8 325
Sum kortsiktig gjeld		23 918	36 279
Sum gjeld		2 374 331	2 485 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 961	864 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446075

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 578 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FRICHSGATE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 045 116	953 980
Sum inntekter		1 045 116	953 980
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		861 849	714 580
Sum kostnader		941 719	794 450
Driftsresultat		103 397	159 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 561	14 531
Sum finansinntekter		23 561	14 531
Annen finanskostnad		141 523	91 821
Sum finanskostnader		141 523	91 821
Netto finans		-117 962	-77 290
Resultat før skattekostnad		-14 566	82 240
Årsresultat		-14 566	82 240
Totalresultat		-14 566	82 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 566	82 240
Sum overføringer og disponeringer		-14 566	82 240



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		150 623	150 623
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		302	302
Sum anleggsmidler		150 925	150 925
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		38 201	61 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 834	652 074
Sum omløpsmidler		549 834	652 074
Sum omløpsmidler		588 035	713 509
SUM EIENDELER		738 961	864 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 755 371	1 740 805
Sum opptjent egenkapital	-1 755 371	-1 740 805
Sum egenkapital	-1 635 371	-1 620 805
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 350 413	2 448 960
Sum annen langsiktig gjeld	2 350 413	2 448 960
Sum langsiktig gjeld	2 350 413	2 448 960
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 993	657
Leverandørgjeld	2 533	27 297
Annen kortsiktig gjeld	4 392	8 325
Sum kortsiktig gjeld	23 918	36 279
Sum gjeld	2 374 331	2 485 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	738 961	864 434



Organisasjonsnr: 934 578 910
AS FRICHSGATE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7196
A/S Frichsgate 2



Velkommen til generalforsamling i A/S Frichsgate 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 16:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7196>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Behandling av innkomne forslag
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i A/S Frichsgate 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken, fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sebastian Kleven-Ekerum og Pia Wexels er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b)Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 7196 AS Frichsgate 2, 7.05.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000.

Sak 6

Behandling av inntømne forslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av inntømne forslag

Beboerforslag på å øke styrehonorar med kr 10 000 fra hva det er

Forslag til vedtak

Styrehonoraret økes til kr 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benjamin Bognar

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Emilie Klauza

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Mats Stubbe Evensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sebastian Kleven-Ekerum



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Back Mathisen	Frichs Gate 2 B
Styremedlem	Martine Gladtvet	Frichs Gate 2 C
Styremedlem	Elisabeth Christine Holth	Frichs Gate 2 B
Varamedlem	Sebastian Kleven-Ekerum	Frichs Gate 2 C

Kontaktinformasjon – Hjemmeside på www.vibbo.no

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.

Generelle opplysninger om A/S Frichsgate 2

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Frichsgate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934578910, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 216/43

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Frichsgate 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.





Styrets arbeid

- Utført radon måling
- Ordnet sluk i redskapsbod
- Installert pipehatter
- Arrangert juletefest
- Reforhandlet Telia avtale
- Arrangert høst og vår dugnad
- Utført en mindre ekstraordinær nedbetaling på lån
- Avholdt 7 styremøter





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 91 116 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning på felleskostnader på 10 %. Kategori lån ble begge øket med henholdsvis 21% og 18 % og kategori tv / internett ble øket 30 % for å dekke de faktiske kostnadene. Alle økninger gjelder fra 1 juli 2023.

Driftskostnadene er kr 67 851 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økninger i renter på selskapets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 564 117.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Frichsgate 2.

Lån

A/S Frichsgate 2 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS FRICHSGATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FRICHSGATE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P7M77-13OPY-A1V80-JELPE-FUKV1-NF72B



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-22 15:13:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P7M77-13OPY-A1V80-JELPE-FUKV1-NF72B

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/validator>

12 av 29

7196 AS Frichsgate 2, 7.05.2024.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 344	953 980	954 000	1 180 000
Andre inntekter	3	8 772	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 045 116	953 980	954 000	1 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 807	-7 577	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 895	-82 550	-85 000	-93 168
Konsulenthonorar	7	-1 719	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-217 791	-135 875	-277 500	-90 000
Forsikringer		-106 308	-106 088	-119 500	-116 400
Kommunale avgifter	9	-235 969	-185 485	-218 150	-318 838
Energi/fyring		-12 075	-14 154	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 291	-117 956	-131 000	-118 000
Andre driftskostnader	10	-65 995	-64 894	-70 550	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-941 719	-794 450	-1 009 570	-914 276
DRIFTSRESULTAT		103 397	159 530	-55 570	265 724
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 561	14 531	11 500	0
Finanskostnader	12	-141 523	-91 821	-117 200	-156 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 962	-77 290	-105 700	-156 200
ÅRSRESULTAT		-14 566	82 240	-161 270	109 524
Overføringer:					
Udekket tap		-14 566	0		
Reduksjon udekket tap		0	82 240		





BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	131 623	131 623
Tomt		19 000	19 000
Langsiktige fordringer		302	302
SUM ANLEGGSMIDLER		150 925	150 925
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 176	5 186
Forskuddsbetalte kostnader		35 025	38 534
Andre kortsiktige fordringer		0	17 715
Driftskonto OBOS-banken		106 189	88 619
Sparekonto OBOS-banken		443 645	563 455
SUM OMLØPSMIDLER		588 035	713 509
SUM EIENDELER		738 961	864 434
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	120 000	120 000
Udekket tap	15	-1 755 371	-1 740 805
SUM EGENKAPITAL		-1 635 371	-1 620 805
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 350 413	2 448 960
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 350 413	2 448 960
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 392	8 325
Leverandørgjeld		2 533	27 297
Påløpte renter		13 618	657
Påløpte avdrag		3 375	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 918	36 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 961	864 434
Pantstillelse	17	2 660 000	2 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2024
Styret i AS Frichsgate 2

Thomas Back Mathisen/s/ Elisabeth Christine Holth/s/ Martine Gladtvet/s/



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	726 456
Kabel-TV	122 544
Renter	89 712
Lån	78 720
Eiendomsskatt	18 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 036 344

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning, skadesak	8 772
SUM ANDRE INNETEKTER	8 772

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 807.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
SUM KONSULENTHONORAR	-1 719

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-163 900
Drift/vedlikehold VVS	-23 317
Drift/vedlikehold elektro	-16 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 103
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 302
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 791

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 932
Vann- og avløpsavgift	-148 126
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 969

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 750
Renhold ved firmaer	-52 260
Andre fremmede tjenester	-507
Andre kontorkostnader	-262
Kontingenter	-1 550
Bankgebyr	-2 701
Velferdskostnader	-2 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 995



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	564
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 996
SUM FINANSINNTEKTER	23 561

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 366
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 156
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-141 523

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	131 623
Takarbeider	568 200
Avskrevet tidligere år	-568 200
SUM BYGNINGER	131 623

Tomten ble kjøpt i 1926.

Gnr.216/bnr.43

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 120 000 fordelt på 240 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 304 966
Nedbetalt tidligere	89 644
Nedbetalt i år	44 543





12

A/S Frichsgate 2

		-1 170 779
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 355 034	
Nedbetalt tidligere	121 396	
Nedbetalt i år	54 004	
		-1 179 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 350 413

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 350 413
Påløpte avdrag	3 375
TOTALT	2 353 788

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	131 623
Tomt	19 000
TOTALT	150 623





Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463629. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012

Brannsikring

Riving av gamle brannbalkonger og oppsetting av nye brannbalkonger
Bestilt rapport vedr. brannsikkerheten fra Oslo brann- og redningsetat (BRE)
Utskifting til branndører til alle leiligheter, loft og kjeller.





HUSORDENSREGLER for aksjeboligselskapet AS Frichsgate 2

Vedtatt på generalforsamling 14. mars 2011, endringer vedtatt på generalforsamling 5. mars 2013

Et aksjeboligselskap utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Aksjeeierne er ansvarlige for at selskapet beholder eller øker sin verdi som bolig/hjem og som eiendom.

Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

§ 1 Husordensreglene

- Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligselskapet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.
- Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget. Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.
- Generalforsamlingen vedtar endringer i husordensreglene.

§ 2 Ro

- Leilighetsbeboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen. Gjelder også balkonger og bakgård.
- Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være nattero mellom kl. 23-07. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved høy tale, bruk av radio/tv, musikkanlegg og musikkinstrumenter.
- Det skal være ro i bakgården og på balkongene etter kl. 21. Husk på at de fleste leilighetene har soveværelsene mot bakgården.
- Musikkøvelser er tillatt mandag-lørdag mellom kl. 9-15, men ikke søn- og helligdager.
- Arbeid som medfører støy, banking o.a. bør fortrinnsvis skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må arbeidet skje fra mandag til fredag før kl. 20 og på lørdag før kl. 18. På søn- og helligdager skal det være ro i leilighetene.
- Skal større håndverksarbeider settes i gang eller det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

§ 3 Orden

- Reklame o.l. skal ikke legges oppå eller under postkassene men legges i containeren for papir.
- Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.
- Lufting fra leilighet mot oppgangen eller baktrappen er ikke tillatt.
- Om en beboer setter opp et vindu i trappen må vedkommende påse at det blir lukket før kvelden.
- Tøring av tøy kan skje på balkongen dersom balkongen er dekket av vindskjerm.
- Det er ikke tillatt å riste støvkluter, tepper el. lign. fra vindu eller balkong.
- Leilighetseier er ansvarlig for at det føres tilsyn med leiligheten hvis den står ubebodd over lengre tid slik at f.eks vannet ikke fryser.
- Beboer skal sørge for å holde avløp på egen balkong åpent. Beboer skal også sørge for snømåking på balkongen.

§ 4 Fellesarealer

- Private gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene i kjeller og loft slik at de hindrer generell adkomst.
- Sykler skal settes i stativene i portrommet og i bakgården.
- Barnevogner, gæstoler og rullestoler kan plasseres under trappen i hovedoppgangene.
- Trappevask besørges av selskapet. Likeledes vinduspuss i oppgangene. Vinduene i kjellerbodene pusses av leieboerne.



- Røyking er ikke tillatt i oppgangene eller andre felles inneområder.
- Oppganger og innendørs fellesarealer skal ikke benyttes om oppholds- eller lekeplass.
- Uteaktiviteter som kan ødelegge fellesgoder i bakgården er ikke tillatt.
- Grilling i bakgården eller på balkongen er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, såfremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.

§ 5 Dyrehold

- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Kommer det inn til styret berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Bruk av/endringer i leiligheten

- Arbeider i leiligheten som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Firmaene må opplyses om at avløpsrørene er sk. ”relinet” vha innvendig belegg, utført av firmaet Proline AS.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.
- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.
- Det er ikke tillatt å knytte komfyrvifte til felles avtrekk. Komfyravtrekk må ikke etableres i vegg til friluft.
- Endringer av leiligheten må følge gjeldende byggeforskrifter.
- Større endringer av leiligheten må meldes fra til styret.
- Styret skal godkjenne farge og utforming av vindskjerming på balkongene.

§ 7 Felles signalanlegg/ Antenner

- Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
- Det tillates ikke satt opp parabol- eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningen.

§ 8 Post- og brevkasseskilt

- Hver leilighetseier plikter å påse at postkassen og ringetavlen er utstyrt med etternavn på beboer (gjelder også ved fremleie).
- Skilt skal bestilles hos foreskrevet leverandør.
- Ureglementerte skilt vil bli fjernet.

§ 9 Søppel

- Restavfall, matavfall, plast, papp/papir, glass og metall, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets retningslinjer. Containerne i portrommet er beregnet til restavfall, matavfall, plast og papp/papir.
- Søppelposene skal være godt knyttet igjen med dobbeltknote.
- Søppelposer må ikke plasseres utenfor leilighetsdørene/i oppgangen eller på balkongene.
- Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.
- Containere for glass/metall finnes ved toppen av Gørbitzgate. Spesialavfall kan kastes ved Esso-stasjonen eller Shell-stasjonen, hvor det er satt opp miljøstasjoner. Elektrisk avfall kan leveres i elektroforretning.
- Styret sørger for mulighet for å kvitte seg med annet avfall og skrap ved å leie inn container ved den årlige vårdugnaden.



- Det er ikke tillatt å kaste sneiper ved hovedinngangene eller i bakgården.
- Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall fra balkongene.

§ 10 Energisparing

- For å holde aksjeboligselskapets energikostnader på et minimum skal lys slås av når man forlater bodene og fellesarealene i kjeller og loft.
- Lyset ved hovedinngangene og bakgårdsinngangene blir automatisk slått på når det blir mørkt. Man skal derfor ikke røre lysbryterne.
- Lyset i portrommet kan være på hele døgnet.

§ 11 Sikkerhet

- Leilighetseier er ansvarlig for at det finnes fungerende røykvarsler og brannslukker i leiligheten.
- Bart lys må ikke benyttes i kjeller eller loft.
- Bruk av levende lys på balkong er kun tillatt under konstant oppsyn.
- Brennbart materiale må ikke plasseres i oppgangene.
- Hovedtrappene og baktrappene må holdes frie for ting som kan forhindre rømning ved brann.
- Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene, heller ikke i fellesarealene eller på balkongene.
- Leilighetseier er ansvarlig for at blomsterkasse utenfor vindu eller balkong er festet slik at den ikke utgjør noen risiko.
- Dørene til fellesarealene og bodene skal være låst når ingen oppholder seg der.
- Beboerne skal ikke gi ukjente personer adgang til fellesarealene eller til oppgangene.

§ 12 Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.
- Gjentatte eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret (anonyme henvendelser behandler ikke). Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 13 Erstatningsansvar

- Leilighetseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal.
- Leilighetseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Gjelder også ved fremleie.
- Skader som påføres aksjeboligselskapets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



VEDTEKTER FOR A/S FRICHSGATE 2.

Vedtatt på generalforsamling den 28.04.2005. § 5, 8, 9 og 20 endret på generalforsamlingene 14.04.2008 og 05.03.2013. §11 endret på generalforsamlingen 20.03.2017.

1. SELSKAPETS FIRMA

Selskapets firma er AS Frichsgate 2. Selskapet skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

2. FORRETNINGSKONTOR

Selskapet forretningskontor er i Oslo.

3. SELSKAPETS VIRKSOMHET

Selskapets formål er å drive eiendommen Frichsgate 2, gnr.216 bnr.43 i Oslo.
Selskapet er et boligaksjeselskap.

4. SELSKAPETS AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er kr 120.000 fordelt på 240 aksjer à kr.500.

5. STYRET

Selskapet ledes av et styre på 3 styremedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Annet hvert år trer henholdsvis et og to av styremedlemmene ut. I tillegg velges det 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges for 1 år om gangen. Varamedlemmene fungerer også som valgkomite.

Både styremedlemmene og varamedlem kan gjenvelges. Til styre- og varamedlemmer må kun velges fortrinnsvis aksjonærer eller deres husstandsmedlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret ansetter forretningsfører og andre som kan bistå med selskapets drift og fastsetter deres godtgjørelse.

Selskapet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

6. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til generalforsamling skal sendes senest en uke før møtet skal holdes.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.

På generalforsamlingen har hver aksje 1-en-stemme. Aksjonærene kan møte personlig eller ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
- Valg av styret.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall (simpelt flertall). Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmene i generalforsamlingen for følgende saker:

- Forandring av selskapets vedtekter.
- Ombygge /rehabiliter, påbygge, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

7. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når det til behandling av bestemt angitte emner kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som



representerer minst 1/10 av aksjekapitalen.

8. EIERSKIFTER OG AKSJEIERS BRUK

En bestemt leilighet i selskapet kan overdras sammen med de aksjer som er knyttet til denne bestemte enheten. Selskapet har til sammen 24 leiligheter. Enhver overdragelse av aksjene til beboelsesleilighetene kan bare skje til fysiske personer.

Ny erverver skal straks sende melding til selskapets styre om foreliggende eierskifte.

Alle overdragelser skal godkjennes av selskapets styre. Styrets godkjenning er betinget av at forfalte felleskostnader og vedlikeholdsutgifter er betalt.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Bygningen har tre hovedinnganger for adkomst til leilighetene, og bakganger/ nødutganger for tilgang til lofts- og kjellerboder. Av hensyn til brannforskrifter er det forbudt å hensette eiendeler i både hovedoppgangene, bakgangene og andre fellesrom i selskapet.

Leilighetene kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9. FELLESKOSTNADER OG PANTERETT

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende)

De andre felleskostnadene fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom det oppstår forhold som ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

De månedlige andeler av felleskostnadene må innbetales til selskapet v/forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlattelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

10. FORKJØPSRETT

De andre aksjonærene har ingen forkjøpsrett ved salg/overdragelse av aksjer, jf. aksjelovens §§ 4-15 (3) og 4-19 (1).

11. FREMLEIE.

Søknad om utleie skal sendes til forretningsfører for registrering.

Styret skal godkjenne hel eller delvis utleie/utlån av den enkelte leilighet.

Med godkjenning fra styret kan den enkelte aksjonær overlate bruken av leiligheten til andre for opp til tre år, dersom aksjonæren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. I spesielle situasjoner kan styret gi dispensasjon.

Det er en forutsetning ved utleie at husordensreglene blir overholdt. Ved mislighold bortfaller utleietillatelse med øyeblikkelig virkning.



12. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ingen leieboer har rett til å foreta bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige godkjenning. Eventuell flytting eller oppsetting av lettvegger kan påregnes godkjent.

Det innvendige vedlikehold, fornyelse og påkostninger i den enkelte leilighet er den enkelte aksjonærs ansvar.

Vedlikeholds- og fornyelsesansvaret omfatter bl.a følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens forgreningspunkt inn til boligen.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
- Inngangsdøren, til den enkelte bolig, både innvendige og utvendige del.
- Alle boligens vinduer, ut- og innside.
- Den aksjonær som har balkong (gjelder ikke brannbalkong) har fullt ansvar for vedlikehold av balkongen, også husveggen innenfor balkongen og balkongens feste i bygningskroppen. Aksjonæren bør sørge for at balkongen er inkludert i sin egen hjemforsikring. Styret har tilsynsansvar og kan pålegge aksjonæren vedlikehold av balkongen. Kostnadene for vedlikeholdet skal betales av aksjonæren.

Der den enkelte aksjonær bygger egen balkong tilknyttet sin leilighet, må aksjonær selv finansiere alle utgifter tilknyttet prosjektering og bygging av balkongen. Aksjonær er ansvarlig for alt av vedlikehold/fornyelse, dette gjelder både balkongens innside og utside og innfesting. Aksjonær er også ansvarlig for eventuelle skader/ødeleggelser relatert til balkongen. Styret har rett til å foreta kontroller og kan pålegge aksjonær å utføre vedlikehold.

13. UTBYTTE.

Selskapet utbetaler ikke utbytte.

14. HUSORDENSREGLER.

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at gjentatte brudd på disse anses som vesentlig mislighold av leietakerens forpliktelser overfor selskapet.

15. SKADESAKER - EGENANDEL FORSIKRING.

Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av leilighetene, og boligaksjeselskapets forsikring benyttes skal aksjonæren betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres boligselskapet grunnet bruk av forsikringen.

Hvis det oppstår skader / følgeskader, fra en leilighet, og dette ikke er en forsikringsskade, er denne aksjonæren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått, også utenfor sin leilighet.

18. EIERSKIFTE.

I tilknytning til eierskifte i selskapet betaler kjøper et eierskiftegebyr til forretningsfører.

19. VEDLIKEHOLDSFOND.

Selskapet kan opparbeide et vedlikeholdsfond. Generalforsamlingen fastsetter hvilket beløp som skal innbetales.

20. For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning og borettslovgivning som gjelder for boligaksjeselskaper.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.24

Selskapsnummer: 7196 Selskapsnavn: A/S Frichsgate 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Kenneth Dokken, fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sebastian Kleven-Ekerum og Pia Wexels er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000.

For

Mot

Sak 6 Behandling av inkomne forslag

Styrehonoraret økes til kr 80 000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Benjamin Bognar

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Emilie Klauza

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mats Stubbe Evensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sebastian Kleven-Ekerum



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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