



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 452 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FURUKRONA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933452670

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 780 585	
Sum inntekter		25 780 585	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		641 436	
Sum kostnader		641 436	0
Driftsresultat		25 139 149	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 453	
Sum finansinntekter		16 453	0
Annen finanskostnad		2 330 309	
Sum finanskostnader		2 330 309	0
Netto finans		-2 313 856	0
Resultat før skattekostnad		22 825 293	0
Årsresultat		22 825 293	0
Totalresultat		22 825 293	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 825 293	
Sum overføringer og disponeringer		22 825 293	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		193 850 000	
Sum varige driftsmidler		193 850 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		193 850 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 802	
Sum fordringer		49 802	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 334 406	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 334 406	
Sum omløpsmidler		2 384 208	0
SUM EIENDELER		196 234 208	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		190 000	0
Sum innskutt egenkapital		190 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 825 293	
Sum opptjent egenkapital		22 825 293	
Sum egenkapital		23 015 293	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 493 000	
Øvrig langsiktig gjeld		96 925 000	
Sum annen langsiktig gjeld		171 418 000	0
Sum langsiktig gjeld		171 418 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 515 591	
Leverandørgjeld		32 303	
Annen kortsiktig gjeld		253 021	
Sum kortsiktig gjeld		1 800 915	0
Sum gjeld		173 218 915	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 234 208	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 454945

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 452 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FURUKRONA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 933 452 670
FURUKRONA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 780 585	
Sum inntekter		25 780 585	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		641 436	
Sum kostnader		641 436	0
Driftsresultat		25 139 149	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 453	
Sum finansinntekter		16 453	0
Annen finanskostnad		2 330 309	
Sum finanskostnader		2 330 309	0
Netto finans		-2 313 856	0
Resultat før skattekostnad		22 825 293	0
Årsresultat		22 825 293	0
Totalresultat		22 825 293	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 825 293	
Sum overføringer og disponeringer		22 825 293	



Organisasjonsnr: 933 452 670
FURUKRONA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

193 850 000

Sum varige driftsmidler

193 850 000

0

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

193 850 000

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

49 802

Sum fordringer

49 802

0

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

2 334 406

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 334 406

Sum omløpsmidler

2 384 208

0

SUM EIENDELER

196 234 208

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

190 000

0

Sum innskutt egenkapital

190 000

0

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

22 825 293



Sum opptjent egenkapital	22 825 293	
Sum egenkapital	23 015 293	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	74 493 000	
Øvrig langsiktig gjeld	96 925 000	
Sum annen langsiktig gjeld	171 418 000	0
Sum langsiktig gjeld	171 418 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 515 591	
Leverandørgjeld	32 303	
Annen kortsiktig gjeld	253 021	
Sum kortsiktig gjeld	1 800 915	0
Sum gjeld	173 218 915	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	196 234 208	0



Organisasjonsnr: 933 452 670
FURUKRONA BORETTSLAG

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 2025

Innkalling

S.nr. 2401

FURUKRONA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FURUKRONA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Litteraturhuset, 2. etg., Storgata 11, Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassing av overbygd balkong
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FURUKRONA BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitner foreslås valgt blant de fremmøtte andelseierne



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap for 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 57.000.



Sak 7

Innglassing av overbygd balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om å tilrettelegge mulighetene for innglasse den innerste delen av overbygd balkong. Dette tiltaket krever godkjenning av kommunen da det utgjør både en fasadeendring og endring av uteoppholdsareal.

Det er innhentet tilbud fra arkitekt for utarbeiding av tegninger og søknad til kommunen som vil stå som tiltakshaver, se vedlegg bakerst i heftet. Både tegningene og søknaden kan gjenbrukes av andre i borettslaget som ikke ønsker å søke nå, men i ettertid. Dette materialet kan også gjenbrukes av Furunåla borettslag.

Dette tiltaket forutsetter godkjenning av kommunen. Kostnadene forbundet med arkitektonisk løsning og godkjenningsprosessen er anslått til rundt kr. 80 000,- og dekkes av borettslaget.

Det er mulig å ta del i tiltaket nå eller ved ett senere tidspunkt. Pga gjenbruksmulighetene bør borettslaget dekke kostnader forbundet med utarbeiding av arkitektonisk løsning og søknadsprosess.

Kostnader forbundet med selve innglassingen av balkongene og gebyret for behandlingen av søknaden i kommunen dekkes av de beboerne som blir med i første søknadsrunde.

Forslag til vedtak

Andelseiere som ønsker kan på egen bekostning foreta innglassing som nevnt over. Borettslaget kan benytte felles midler til arkitekt som tiltakshaver samt til søknad til kommunen om tiltaket.

Vedlegg

2. Tilbud på arkitektarbeid på innglassing Furukrona.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kun varamedlem er på valg. Øvrig styre ble i 2024 valgt for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie-Helena Leknes.-Kilmork

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år og må selv være andeseier i OBOS.



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Brage Rochman



Styrets årsrapport

Styret har avholdt 5 styremøter i løpet av driftsåret 2024.

I tillegg har medlemmene av styret hatt regelmessig kontakt på SMS og telefon.

Furukrona er nytt borettslag og ble innflytningsklart fra juni 2024.

Det er lite vedlikehold som har blitt gjennomført, da vi fortsatt er i garantitiden.

Styret har fått på plass ukentlig renholdsavtale av ganger, trapper og fellesareal pluss matteskift i vinterhalvåret. Ren Bolig ble valgt til dette oppdraget og det fungerer meget bra.

Vaktmestertjenester som snømåking, strøing og feiing av gårdsplassen og garasjeanlegget er på plass. Ren Bolig ble også valgt til dette arbeide.

Alle avvik i fellesarealene som beboerne har meldt har blitt oppdatert i Apex.

Vi har inngått flere vedlikeholdsavtaler med flere leverandører f. eks på dører, porter og ventilasjon.

Vi følger opp dette etter at 1 års befaringen er gjennomført.

Vedlikehold av fellesarealer rundt blokkene skal Bache utføre de neste tre årene, det er en avtale OBOS har fått på plass som vi skal ikke betale noe for.

I fremtiden skal fellesarealene vedlikeholdes av Furuleggen Utonhussameie, som er et felles tingrettslig sameie med Furukrona og Furunåla som eiere.

Det har foreløpig ikke blitt avholdt styremøte i dette sameiet. Brage Rochman og Terje Johansen blir med i dette styret.

Styret har inngått samarbeid med Movel AS, som vil drifte elbilanlegget i garasjeanlegget og de 5 laderne som står på parkeringen.

Her blir beboerne fakturert en gang pr måned for det forbruket som er tatt ut.

De som lader ute blir fakturert gjennom EasyPark.

Varmekabler ned til garasjeanlegget har vært en utfordring i vinter. Det skal nå være ferdig utbedret.

Borettslagets økonomi er god, så det blir ingen økning av felleskostnadene.

Styret er opptatt av at OBOS Banken gir oss den beste renten på felleslånet, da Furukrona tilfredsstiller kravene til grønne lån (energimerke A eller B, se enova.no).

Vi har i disse dager inngått en avtale med OBOS å legge inn en vedlikeholdsplan..

Da blir alt av vedlikehold oppdatert og ikke minst blir vi minnet på hva som skal gjennomføres.

Saker som er viktig for styret:

HMS arbeidet blir ivaretatt av styremedlem Torhild Kongsness.

Avfallshåndtering: Styret kontaktet OBOS og Fredrikstad kommune da det ble klarlagt at avfallshåndteringen i borettslaget ikke var i henhold til gjeldende retningslinjer fra 2025. Det ble oppført en avfallsbod i regi av OBOS for sortering av plastavfall, EE-avfall og farlig avfall. Det har vært problemer med låsen til boden. Den vil nå bli justert.

Lekeparks foran blokkene: Det skal anlegges lekeplass mellom blokkene der hvor brakkene til Backe var plassert. Lekeparksen ferdigstilles først høsten 2026. Utbygger og Fredrikstad kommune er blitt enige om at det er



uforsvarlig å la små barn ferdes langs og krysse hovedvei for å komme seg frem til lekeplassen så lenge det er såpass mye tungtrafikk her.

Eiendomsgrenser mot lekepark og trær foran blokk 8 og 9:

Styret har vært i kontakt med Haugstenåsen Utvikling og Fredrikstad kommune. Det ble gjennomført en befaringsammen med kommunen. Borettslags arealgrense går tett inntil blokkene og omfatter ikke trærne foran blokk 8 og 9. Det er Haugstenåsen Utvikling som eier furutrærne foran blokkene og området der lekeplassen skal anlegges. Under befaringsammen ble det satt ned tomtemerker mot Furunåla borettslag.

Innsetting av glassdør foran overbygd balkong: Det er gjennomført en undersøkelse om interessen for å innlegge overbygd balkong. Kun 3 meldte sin interesse. Det er innhentet tilbud fra SG-arkitekter for utarbeiding av tegninger og søknad til Fredrikstad kommune. Fredrikstad kommune har også vært kontaktet.

Brannsikring: Det er ikke pålagt å gjennomføre brannøvelser i borettslaget.

Gjesteparkering: Det er viktig at vi får på plass retningslinjer hvordan disse skal benyttes. Her må vi få med Furunåla Borettslag.

Vindusvask: Det er flere som ønsker dette vi har foreløpig kun fått en pris fra Ren Bolig den ligger på ca 100.000 for alle leiligheter og fellesarealer. pr gang.

Ettårs befaringsammen av fellesarealene: Her ønsker vi en fra borettslaget som har erfaring med dette som kan bistå styret. Viktig at vi får med alt som skal utbedres.

Info fra OBOS: Oppstart av rundkjøringen ved avkjøringen fra Haldenveien starter nå i mai.

Det har blitt gjennomført to møter med Begby lokalsamfunn hvor rundkjøringen, ny skole og bussforbindelse var tema.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Furukrona Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furukrona Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 07.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NXW96-ZEUIF-HM78B-T6HLS-XJ6DX-YXW3S



FURUKRONA BORETTSLAG ORG.NR. 933 452 670, KUNDENR. 2401

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)		22 825 293
Tilført bygg	9	-185 866 162
Tilført tomt	9	-7 983 838
Tillegg for nye langsiktige lån	12	97 045 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-120 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-22 432 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		96 925 000
Investering i aksjer/andeler		190 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		583 293

C. DISP. MIDLER PR. 31.12. 583 293

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 384 208
Kortsiktig gjeld	-1 800 915
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	583 293



FURUKRONA BORETTSLAG
ORG.NR. 933 452 670, KUNDENR. 2401

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 27.02.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		2 330 309	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 018 276	0	1 952 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 348 585	0	1 952 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-7 000	-8 000
Styrehonorar		0	-50 000	-57 000
Revisjonshonorar		0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 500	-95 500	-95 500
Konsulenthonorar	3	-5 205	-25 000	-25 000
Kontingenter		0	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	4	-30 251	-350 000	-350 000
Forsikringer		-69 402	-135 000	-135 000
Kommunale avgifter	5	-308 842	-518 000	-518 000
Ladekostnader EL-bil		-50 733	0	0
Kostnader sameie		0	-192 000	0
Energi/fyring		-108	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-7 875	-9 000	-9 000
Andre driftskostnader	6	-121 520	-266 000	-236 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-641 436	-1 783 100	-1 569 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 707 149	0	382 900
Innbetalt andel fellesgjeld		22 432 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		25 139 149	-1 783 100	382 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	16 453	0	0
Finanskostnader	8	-2 330 309	-2 698 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 313 856	-2 698 000	0
ÅRSRESULTAT		22 825 293	-4 481 100	382 900
Overføringer:				
Til annen egenkapital		22 825 293		



FURUKRONA BORETTSLAG ORG.NR. 933 452 670, KUNDENR. 2401

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	9	185 866 162
Tomt	9	7 983 838
SUM ANLEGGSMIDLER		193 850 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		27 534
Andre kortsiktige fordringer	10	22 268
Driftskonto OBOS-banken		520 213
Sparekonto OBOS-banken		1 814 193
SUM OMLØPSMIDLER		2 384 208
SUM EIENDELER		196 234 208
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 38 * 5 000		190 000
Annen egenkapital	11	22 825 293
SUM EGENKAPITAL		23 015 293
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	74 493 000
Borettsinnskudd	13	96 925 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		171 418 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		32 303
Påløpte renter		1 515 591
Energiavregning	14	216 260
Påløpte kostnader		25 734
Annen kortsiktig gjeld	15	11 027
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 800 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 234 208
Pantstillelse	16	1 117 430 000
Garantiansvar		0

Fredrikstad, 5.5.2025 Styret i Furukrona Borettslag

Terje Johansen /s/

Torhild Synnøve Kongsness /s/

Brage F. Rochman /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	950 551
Garasjeleie	67 725
Kapitalkostnader på IN-lån	2 308 525
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	21 784
Overført til kapitalkostnader	-2 330 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 018 276

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
SUM KONSULENTHONORAR	-5 205

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 251

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-274 110
Renovasjonsavgift	-34 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 842

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 793
Vaktmestertjenester	-31 663
Renhold ved firmaer	-79 141
Andre fremmede tjenester	-5 871
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Bank- og kortgebyr	-203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 520

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 193
SUM FINANSINNTEKTER	16 453

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-836 496
Utbygger	-1 493 813
SUM FINANSKOSTNADER	-2 330 309

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	185 866 162
SUM BYGNINGER	185 866 162

Tomten ble kjøpt i 2024.

Gnr.603/bnr.351

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

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	21 784
Viderefakturerte fakturaer	484
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 268

NOTE: 11**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	393 293
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	22 432 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 825 293

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,35, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2024	-96 925 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	22 432 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-74 493 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/10-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2029	
2005, 3006		450
1008		550
4002		700
1002		1 150
102, 104, 1005, 3005		1 200
2002		1 250
3002, 5003		1 350
2003		1 400
101, 103		1 450
1003, 1006, 1009, 4003, 4006		1 500
3003		1 650
1001, 1004		1 750
2001		1 900
2007, 3001		2 000
4005		2 250
4001		2 300
5001		2 850
2006		2 950
2004		3 000
3004		3 150
4004, 5002		3 200
5004		3 650

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år -96 925 000

SUM BORETTSINNSKUDD -96 925 000

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-285 266
SUM INNTEKTER	-285 266

KOSTNADER

Strøm	69 006
SUM KOSTNADER	69 006

SUM ENERGIAVREGNING	-216 260
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Factoring AS	-11 027
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 027

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	96 925 000
Pantelån	74 493 000
Beregnete IN forpliktelser	22 432 000
TOTALT	193 850 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	185 866 162
Tomt	7 983 838
TOTALT	193 850 000



Resultatanalyse 2024 Furukrona Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	2 330 309	0	-2 330 309	100 %
Innkrevde felleskostnader	1 018 276	1 952 000	933 724	48 %
Sum driftsinntekter	3 348 585	1 952 000	-1 396 585	-72 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	0	-8 000	-8 000	100 %
Styrehonorar	0	-57 000	-57 000	100 %
Revisjonshonorar	0	-8 000	-8 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-47 500	-95 500	-48 000	50 %
Konsulenthonorar	-5 205	-25 000	-19 795	79 %
Kontingenter	0	-7 600	-7 600	100 %
Drift og vedlikehold	-30 251	-350 000	-319 749	91 %
Forsikringer	-69 402	-135 000	-65 598	49 %
Kommunale avgifter	-308 842	-518 000	-209 158	40 %
Ladekostnader EL-bil	-50 733	0	50 733	100 %
Energi/fyring	-108	-120 000	-119 892	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-7 875	-9 000	-1 125	13 %
Andre driftskostnader	-121 520	-236 000	-114 480	49 %
Sum driftskostnader	-641 436	-1 569 100	-927 664	59 %
Driftsresultat før IN	2 707 149	382 900	-2 324 249	-607 %
Innbetalt andel fellesgjeld	22 432 000	0	-22 432 000	100 %
Driftsresultat	25 139 149	382 900	-24 756 249	-6 465 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	16 453	0	-16 453	100 %
Finanskostnader	-2 330 309	0	2 330 309	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-2 313 856	0	2 313 856	100 %
Årsresultat	22 825 293	382 900	-22 442 393	-5 861 %



SG &CO

Furukrona borettslag

Fredrikstad, 10. desember 2024

VETERANVEIEN 1-8, GNR. 603 BNR. 3014: INNGLASSING AV BALKONGER

TIDSFORBRUK OG PRISESTIMAT ARKITEKTARBEID

Vi viser til korrespondanse vedrørende mulig innglassing av balkonger i Furukrona borettslag, og tilbyr med dette arkitektarbeid som beskrevet under. Tilbudet er todelt – en del omhandler nødvendig arkitekturprosjektering, og en del omhandler ansvarlig søker-rollen.

Ved innglassing av balkonger i større borettslag, er det svært viktig at den arkitektoniske helheten i bygningsmassen ivaretas. Innglassing av balkonger er et søknadspliktig tiltak, og for å få til et godt resultat, må samme løsning benyttes i alle boenheter der innglassing er aktuelt. At løsningen er lik for alle boenheter, er også viktig for å få søknaden godkjent hos kommunen.

Overordnede krav stilt i reguleringsplanen må følges. Uteoppholdsareal per bolig og utnyttelsesgrad må være oppfylt, også ved innglassing av balkongene. Krav i TEK17 (tekniske krav til plan- og bygningsloven), så som krav til dagslysforhold i hver bolig må oppfylles også etter innglassing er gjort.

§5.4 i TEK 17 sier at solenergirom/innglassede balkonger skal inngå i bruksarealet til boenheten.
<https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/5/5-4#edit-history>

I detaljreguleringsplan for Haugstenåsen er utnyttelsesgraden oppgitt som «bruksareal for bebyggelse på en tomt». Innglasset balkong regnes inn i bruksarealet for leiligheten. Her vil det også påvirke utnyttelsesgraden på tomten fordi hele det innglassede arealet også må inn i det totale regnestykket, og i denne reguleringsplanen er utnyttelsesgraden oppgitt som det totale bruksarealet. Her er det ikke så mye å gå på. Vi har ca 250 m2 bruksareal igjen å bruke av 10000 m2. Hvis 80 leiligheter ønsker innglassing, som utløser 5m2 ekstra bruksareal x 80 leiligheter, så er vi på 400 m2. Det vil si at de første som glasser inn vil få lov, men de siste får ikke lov ihht bestemmelsene. De vil da være avhengig av en eventuell dispensasjon.

Vi har fått bekreftet denne forståelsen av regelverket fra saksbehandler i Fredrikstad kommune.

DEL 1: UTARBEIDELSE AV ARKITEKTONISK LØSNING

Furukrona borettslag er et nytt OBOS-borettslag med 99 boenheter. Borettslaget er prosjektert slik at mange av leilighetene har balkonger som delvis ligger skjermet bak en levegg, og delvis stikker ut forbi fasadelivet. Det kan være aktuelt å glasser inn den delen av balkongen som ligger bak en levegg.

For balkonger som kun ligger utenfor fasadelivet, er innglassing mindre aktuelt. Dette er en balkongløsning i hovedsak benyttet til mindre boenheter som er avhengig av at balkongen kan telle som uteoppholdsareal for å tilfredsstille krav til uteopphold i reguleringsplanen, i tillegg til at dagslyskravet må oppfylles. Balkongløsningen er også benyttet som balkong 2 i større boenheter,

SG &CO

men som har andre balkonger mer aktuelle for innglassing. Vi teller 23 leiligheter som kun har utenpåhengt balkong, og dermed ikke har balkong som er egnet til innglassing. Det betyr at de aller fleste boenheter med balkong egnet for innglassing vil kunne få dette dersom det er ønskelig. Hvis alle leiligheter som har egnet balkong ønsker å glasse inn, er det 7 boenheter som vil være avhengig av en eventuell dispensasjon fra reguleringsplanen).



Til venstre: Balkonger delvis bak levegg - egnet for delvis innglassing.



Til høyre: Utenpåhengte balkonger – ikke egnet for innglassing.

For å opprettholde fasadeestetikken må det utarbeides en løsning som skal tas i bruk av alle leiligheter som har mulighet for og ønsker innglassing. Løsningen må passe fasadeuttrykket, og det bør prosjekteres i samråd med produsent.

Relevant arkitektarbeid (ca. 25 timer):

- Grunnsjekk muligheter ifm myndighetskrav: føringer i reguleringsplan mht utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal, begrensninger i TEK17 så som krav til dagslys m.m.
- Utarbeidelse av enkelt skisseforslag som omfatter hele borettslaget (eksemplifisert ved en enkel 3d-visualisering av hel blokk)
- Typisk løsning for innglassingsløsning for en leilighet (enkel 3d-visualisering)
- Forslag til produsent, farger og dimensjoner med bakgrunn i dette



SG &CO

DEL 2: SØKNADSPROSESSEN

En foreløpig kartlegging i borettslaget viser at 3 av 99 boliger ønsker innglassing.

Vi kan samle de enhetene som vil glasse inn i en felles første søknad, der vi også redegjør for alle forhold knyttet til myndighetskrav og estetikk. Dersom flere boliger senere ønsker innglassing, kan vi lage enkle søknader per innglassing fortløpende der vi henviser til første vedtak.

Den første søknaden vil da være mer omfattende, og fokusere på hvordan fasadenes helhet og estetikk ivaretas. SG&CO vil være ansvarlig søker gjennom søknadsprosessen.

SØKNADSARBEID (Ansvarlig søker-rollen)

- Forhåndskonferanse i kommunen der skissen og tiltaket diskuteres, før løsningen omsøkes.
- Innhenting av situasjonskart og naboliste fra kommunen
- Utfylling og utsending av nabovarsler digitalt (naboene har 2 uker på seg til å komme med evt. innspill)
- Utfylling av søknadspapirer
- Gjennomføringsplan (viser firmaer med ansvar i byggesaken)
- Følgeløp og redegjørelse av tiltaket
- Evt. Innspill fra naboer oppsummeres og kommenteres i brev til kommunen
- Evt. dispensasjonssøknader (utløses f.eks hvis utnyttelsesgraden på max 10000m² BRA passerer)
- Innsending av rammesøknad/ett-trinnsøknad (ramme- og igangsettingssøknad i ett)

HONORARTILBUD:

Honoraret fordeler seg slik:

Del 1: Utarbeidelse av arkitektonisk løsning	kr 40.000,- eks mva. (ca 25 timer)
Del 2: Søknad/Ansvarlig søkerrollen	Medgått tid (ca 10-15 timer per søknad)

Del 2 Søknad, inklusive ansvar som ansvarlig søker faktureres etter medgått tid for 1515,- eks mva pr time (1893,8 kr inkl. mva). Tidsbruk i denne fasen er vanskelig å forutse, da den avhenger av eventuelle nabomerknader og annet som er utenfor vår kontroll. Normal tidsbruk for denne fasen frem til innsendt rammesøknad er ca. 10-15 timer.

Følgende er forutsatt:

- Glassfirma står ansvarlig for prosjektering og utførelse av innglassing
- Vi står ansvarlig for fagområdet arkitektur, tiltaksklasse 2
- Vi legger til grunn at ombyggingen prosjekteres og bygges etter preaksepterte løsninger i TEK17 vedr. varmetap og dagslys. Det er sannsynlig at det her må innhentes dagslysberegninger.
- Vi etterstreber at våre prosjekter blir bærekraftige, med materialvalg og løsninger som er gode for klima og klode.



SG &CO

- Faktura for situasjonskart og naboliste fra kommunen sendes oppdragsgiver
- NS 8402 (Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid) legges til grunn for kontrakt
- Arbeid etter medgått tid faktureres med den til enhver tid gjeldende timepris, for tiden er på 1515,- eks. mva. (1893,8,- inkl. mva). Vi gjør oppmerksom på at timeprisene våre justeres 1 juli hvert år.
- **NBI Alle priser i tilbudet er eksklusive MVA på 25%**

Når det gjelder fordeling av kostnader knyttet til prosjektering og søknadsarbeidet, er dette noe dere i borettslaget må bli enige om.

FRAMDRIFT

Forutsatt at vi får en rask avklaring på tilbudet kan vi presentere de første skissene midt i januar. En forhåndskonferanse med kommunen bør kunne gjennomføres i slutten av januar dersom vi kommer frem til en felles løsning relativt raskt. Deretter vil arbeidet med rammesøknad starte. Dersom det ikke oppstår forsinkelser mht nabomerknader ved nabovarsel eller andre uforutsette forhold, bør vi kunne sende inn rammesøknaden i løpet av mars 2025.

Vi håper tilbudet er av interesse og hører fra dere når dere har tatt en beslutning.

Vennlig hilsen

Pernille Kolstad Heen
sivilarkitekt MNAL/Leder Fredrikstad

Ingrid Evenstad Dahl
Arkitekt MNAL



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 2401 Selskapsnavn: FURUKRONA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.