



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 773 272  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS FRIDTJOFSBORG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 622 939	2 318 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 622 939</b>	<b>2 318 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 467	81 467
Annen driftskostnad		1 442 694	1 535 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 524 162</b>	<b>1 617 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 098 777</b>	<b>701 035</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 824	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 824</b>	<b>661</b>
Annen finanskostnad		519 452	369 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>519 452</b>	<b>369 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-517 628</b>	<b>-368 414</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		581 149	332 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 373 000	1 373 000
Sum varige driftsmidler		1 373 000	1 373 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 000	1 373 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 484	-5 938
Andre fordringer		720	45 132
Sum fordringer		10 204	39 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 703	771 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 703	771 350
Sum omløpsmidler		728 907	810 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 101 907</b>	<b>2 183 544</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		117 000	117 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 190 519	13 771 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 190 519</b>	<b>-13 771 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 073 519</b>	<b>-13 654 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 087 660	15 716 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 087 660</b>	<b>15 716 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 087 660</b>	<b>15 716 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 886	2 109
Leverandørgjeld		62 944	98 187
Annen kortsiktig gjeld		20 936	21 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 766</b>	<b>121 311</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 175 426</b>	<b>15 838 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 101 907</b>	<b>2 183 544</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467661

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 773 272  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS FRIDTJOFSBORG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 933 773 272  
AS FRIDTJOFSBORG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 622 939	2 318 306
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 622 939</b>	<b>2 318 306</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 467	81 467
Annen driftskostnad		1 442 694	1 535 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 524 162</b>	<b>1 617 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 098 777</b>	<b>701 035</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 824	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 824</b>	<b>661</b>
Annen finanskostnad		519 452	369 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>519 452</b>	<b>369 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-517 628</b>	<b>-368 414</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		581 149	332 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>



Organisasjonsnr: 933 773 272  
AS FRIDTJOFSBORG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 373 000	1 373 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 373 000	1 373 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 484	-5 938
Andre fordringer		720	45 132
Sum fordringer		10 204	39 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 703	771 350
Sum omløpsmidler		728 907	810 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 101 907</b>	<b>2 183 544</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		117 000	117 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		117 000	117 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	13 190 519	13 771 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 190 519</b>	<b>-13 771 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 073 519</b>	<b>-13 654 668</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 087 660	15 716 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 087 660</b>	<b>15 716 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 087 660</b>	<b>15 716 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 886	2 109
Leverandørgjeld	62 944	98 187
Annen kortsiktig gjeld	20 936	21 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>87 766</b>	<b>121 311</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 175 426</b>	<b>15 838 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 101 907</b>	<b>2 183 544</b>



Organisasjonsnr: 933 773 272  
AS FRIDTJOFSBORG

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





# Årsmøte 2023

Fridtjofsborg AS

9. mai 2023

Selskapsnummer: 5429





## Velkommen til generalforsamling i Fridtjofsborg AS

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 generalforsamlingen:

9. mai 2023 kl. 18:00, Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2, 0658 Oslo.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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 møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fridtjofsborg AS**



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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Godkjent



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5429 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000



Sak 7

## Nye husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert og oppdatert husordensreglene i henhold til dagens standard. Det er tatt utgangspunkt i OBOS sine standardiserte husordensregler og gjeldene husordensregler i Fridtjofsborg As.

**De reviderte husordensreglene ligger vedlagt bakerst i innkallingen. Fint om alle gjør seg kjent med innholdet.**

Det er viktig å si fra dersom du ønsker at det skal stemmes separat en eller flere paragraf-endringer i reglementet. Hvis det ikke kommer konkrete forslag om separat stemming på spesielle deler, så blir hele det nye reglementet stemt over i sin helhet.

### Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

### Vedlegg

2. Styrets forslag til nye husordensregler 2023.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

### A. Som leder for 2 år foreslås:

Kjersti Kambestad

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

Karl Gunnar S Karlsen

### Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Karianne Johansen

### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Dimitri Kayiambakis



2. Berit Willydatter Johansen

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Synne Bjerkaas

Hilsen  
Valgkomiteen.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjersti Kambestad	Sveriges Gt 17 Oppg 5
Styremedlem	Karianne Johansen	Sveriges Gate 17 D
Styremedlem	Karl Gunnar S Karlsen	Sveriges Gate 17 C
Varamedlem	Dimitri Kayiambakis	Sveriges Gate 17 A

### Valgkomiteen

Synne Bjerkaas	Sveriges Gt 17 Oppg 3
Berit Willydatter Johansen	Sveriges Gate 17 C

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Fridtjofsborg AS

Aksjeselskapet består av 56 leiligheter knyttet til aksjer.

Fridtjofsborg AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933773272, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232      327

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

Fridtjofsborg AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt ti styremøter i styreperioden. Styret har bestått av Kjersti Kambestad (styreleder) og Karianne Johansen og Karl Gunnar Schmidtberger Karlsen (styremedlemmer). Varamedlemmene har hatt tilgang til det digitale arbeidsrommet, men det har ikke vært behov for vara på noen av styremøtene i løpet av perioden.

## Kommunikasjon med beboerne

Kommunikasjon har skjedd via epost og oppslag i oppgangene. Facebook-gruppen brukes som et supplement.

## Brannsikkerhet

Det ble gjennomført ny rutine med å bytte alle batterier i røykvarslerne i løpet av desember, og dette ble samordnet med bakgårdsstyret slik at det gjelder alle tre gårdene. Brann- og redningsetaten meldte at de ville sende feier, og ba om en oversikt over ildstedene. Styret innhentet oversikt og sendte over, men det har dessverre ikke kommet noen feier. Styret gjorde også en gjennomgang for å se at det er fri tilgang til feielukene, og her er det en del avvik (gjenstander som står foran). Dette må ryddes opp i, og bør tas sammen med en generell runde med å tømme kjeller for gjenstander.

## Vaktmesteroppgaver

Oslo og Viken Eiendomsdrift (OVED) er leverandør for vaktmestertjenester for nr 17, nr 15 og nr 11. Utgiftene fordeles ihht brøken for bakgårdssamarbeidet. Det ble gjennomført valueringsmøte med representanter fra bakgårdsstyret og OVED den 15.09.

## Skjøtsel av hagen

I 2022 ble skjøtsel inkludert i avtalen med OVED. Buskene ble klippet helt ned og fornyet. Plenklipp ble godt ivaretatt, men det har vært en utfordring at bakgårdsstyret aktivt har måttet melde fra om når det var behov for oppfølging. Det er behov for en noe mer selvgående skjøtelsplan. På initiativ fra nr 15 ble det våren 2023 igangsatt arbeid med å få et kompetent firma til å beskjære

## Tagging på vegg ute mot Sveriges gate

Det har vært tagging på fasaden, tagging ble fjernet vår 2022. Det er kjøpt inn maling i riktige koder slik at OVED raskere kan male over ved behov

## Lekkasje i avløp

Det har ikke vært problemer med avløpet etter rehabiliteringen av avløpet under oppgang 1. Det har vært en del oppfølgingsarbeid med hensyn til planlegging av rehabilitering av resten av rørsystemet, som er planlagt gjennomført i august 2023. Trappen ble strippet for maling og tørket frem til desember, og trappen ned til kjelleren ble malt i julen.

## Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader, høst og vår.

## Tørrfruktmøll

Flere beboere har hatt angrep av tørrfruktmøll, og det kan synes som om disse «smitter» mellom leilighetene. Styret innhentet bistand fra skadedyrfirma, men selve tiltakene måtte gjennomføres av hver enkelt beboer. Informasjon om tiltak og feller ble delt ut til alle i oppgang 1 og tilknyttet leiligheter i oppgang 2. Etterkontroll hos den mest belastede



leiligheten. Viste ikke noe nytt utbrudd, og etter samråd med beboer avsluttet styret saken. Det er imidlertid viktig at man melder fra dersom andre leiligheter skulle få angrep senere.

### **Luke på søppelskuret**

Luka på søppelskuret var i så dårlig forfatning at den brakk i to og var nær på å falle ned. Det ble gjort tiltak for å sperre av, og styret bestilte en snekkerjobb fra OVED.

### **Uteanlegg**

Det har ikke vært meldt om støyproblemer med porten i 2022. Etter at vi har sluttet å bestille kontainer til dugnad, har det vært mindre problemer med parkering/flytting av kjøretøy i portrommet. Nytt emaljeskilt med «parkering forbudt» ble kjøpt inn og montert på porten. Utelyset måtte etterses da det ikke skrudde seg av på dagtid. OVED justerte sensoren slik at den er tilbake i drift.

### **Sosiale arrangementer**

Vi arrangerte flaggheising 17. mai, sommerfest den 6.8 og julegrantenning den 27. november.

### **Vaskeriet**

På grunn av svært høye priser på strøm ble tørkeskapene satt ut av drift en periode. Det ble kjøpt inn ny betalingsløsning med tre «kanaler»: en for hver vaskemaskin og en for hele tørkeskapet. Betalingsløsningen er kortbasert, med kort som fylles på med virtuelle «pollett»-penger. Styret valgte å unngå kortløsninger med direkte kobling til internett, da dette genererer løpende utgifter. Den valgte løsningen synes å fungere greit og er enkel å administrere for styret. Karl Gunnar har hatt ansvaret for påfylling av kort.

### **Bakgårdsstyret**

Styre ble konstituert, leder i 2022-2023 har vært Kjersti Kambestad. Samarbeidet dreier seg om skjøtsel av hagen, vaktmestertjenester, sosiale arrangementer og gjennomføring av dugnader.

### **Bryggeriet**

Det har vært lav aktivitet i bryggeriet, og det er nå for få aktive bryggere til at vi får brygget øl til sommerfest og dugnader. Bryggeriet består foreløpig, og vi håper at aktiviteten tar seg opp.

### **TV/internett**

Vi har felles internett og valgfri tv. Det synes å ha fungert relativt greit, men det er noen feil nå og da som må meldes til OBOS Opennet.

### **Forsikring**

Det har vært registrert 3 forsikringsaker som har vært meldt til OBOS forsikring i perioden. Det var to saker angående brudd i varmekabler, og tørrfruktmøllsaken.

### **Renhold**

Renholdsavtalen er med firmaet Absolutt Rent AS. Det har ikke vært klager på renhold fra beboerne i perioden.

### **Hjemmeside på nett**

Hjemmesiden har byttet adresse til fborg.org.



## **Husreglementet**

Styret har utarbeidet forslag til revidert husreglement.

## **Tak**

Det har ikke vært lekkasjesaker i perioden. Det er behov for å forberede et større takprosjekt med rehabilitering/bytting av takplater. Dette bør være ferdigstilt innen 2028, da forsikringen kun gjelder i 40 år (siste rehabilitering var i 1988).

## **Økning av felleskostnader**

Husleien ble økt ved nyttår i henhold til prisstigningen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntektene var i 2022 til sammen på kr. 2 622 939.

Driftskostnadene var i 2022 til sammen på kr. 1 524 162.

Finanskostnader var i 2022 til sammen på kr. 519 452.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 581 149 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 641 141.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 745 000 normalt vedlikehold og vedlikehold som omfatter rehabilitering av avløpssystem.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fridtjofsborg AS.

### Lån

Fridtjofsborg AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i AS Fridtjofsborg

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Fridtjofsborg.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiet 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.

#### 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 sameiets 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>

Penneo DokumentID: SEYST-VZ50L-5JEOI-8MBWW-FGU08-1YZTA



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: SEYST-VZ50L-SJE0I-8MBWW-FGU08-1YZTA



**AS FRIDTJOFSBORG**  
**ORG.NR. 933 773 272, KUNDENR. 5429**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 601 686	2 318 166	2 376 000	2 624 580
Andre inntekter	3	21 253	140	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 622 939</b>	<b>2 318 306</b>	<b>2 376 000</b>	<b>2 624 580</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 067	-10 067	-10 000	-10 067
Styrehonorar	5	-71 400	-71 400	-75 000	-71 400
Revisjonshonorar	6	-10 698	-10 436	-11 000	-10 800
Forretningsførerhonorar		-107 808	-104 768	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-3 225	-23 008	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-395 688	-501 839	-180 000	-745 000
Forsikringer		-137 433	-116 958	-120 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-389 567	-375 447	-386 000	-438 800
Energi/fyring	10	-36 386	-70 734	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 728	-133 728	-140 000	-138 000
Andre driftskostnader	11	-228 161	-198 887	-236 000	-211 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 524 162</b>	<b>-1 617 271</b>	<b>-1 368 000</b>	<b>-1 971 067</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 098 777</b>	<b>701 035</b>	<b>1 008 000</b>	<b>653 513</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 824	661	0	0
Finanskostnader	13	-519 452	-369 074	-382 000	-652 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-517 628</b>	<b>-368 414</b>	<b>-382 000</b>	<b>-652 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>581 149</b>	<b>332 621</b>	<b>626 000</b>	<b>1 513</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		581 149	332 621		

**AS FRIDTJOFSBORG**  
**ORG.NR. 933 773 272, KUNDENR. 5429**



10

Fridtjofsborg AS

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 258 400	1 258 400
Tomt		114 600	114 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 373 000</b>	<b>1 373 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		9 484	15 077
Forskuddsbetalte kostnader		720	1 506
Andre kortsiktige fordringer		0	22 611
Driftskonto OBOS-banken		668 178	733 316
Driftskonto OBOS-banken II		50 455	37 964
Sparekonto OBOS-banken		70	70
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>728 907</b>	<b>810 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 101 907</b>	<b>2 183 544</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	117 000	117 000
Udekket tap	16	-13 190 519	-13 771 668
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 073 519</b>	<b>-13 654 668</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 087 660	15 716 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 087 660</b>	<b>15 716 900</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 831	21 015
Leverandørgjeld		62 944	98 187
Påløpte renter		3 886	2 109
Annen kortsiktig gjeld	18	105	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>87 766</b>	<b>121 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 101 907</b>	<b>2 183 544</b>
Pantstillelse	19	20 320 000	20 320 000
Garantiansvar			



Oslo, 11.04.2023  
Styret i AS Fridtjofsborg

Kjersti Kambestad/s/

Karl Gunnar S Karlsen/s/

Karianne Johansen/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 355 530
Bredbånd	139 104
Nedbetaling	65 652
Bod	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 601 686</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	12 453
Boder	8 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 253</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 067
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 067</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 71 400. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 715, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 698.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 225</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 727
Drift/vedlikehold VVS	-112 046
Drift/vedlikehold elektro	-99 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 965
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-705
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 358
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 188
Kostnader dugnader	-9 813
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-395 688</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-203 823
Feieavgift	-11 756
Renovasjonsavgift	-173 987
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-389 567</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 386
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-36 386</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-900
Håndverktøy	-2 828
Annet driftsmateriale	-1 968
Lyspærer og sikringer	-2 038
Vaktmestertjenester	-55 809
Renhold ved firmaer	-109 074
Andre fremmede tjenester	-21 803
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 715
Andre kontorkostnader	-1 699
Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-5 710
Tap på fordringer,	-17 419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-228 161</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 133
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	691
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 824</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-519 452
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-519 452</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 373 000
Tomt	-114 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 258 400</b>

Tomten er kjøpt.



Gnr.232/bnr.327

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

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 117 000 forsert på 1 170 aksjer à kr 100

8 leiligheter med 20 aksjer hver

2 leiligheter med 10 aksjer hver

36 leiligheter med 21 aksjer hver

8 leiligheter med 26 aksjer

2 leiligheter med 13 aksjer hver

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

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -1 400 000

Nedbetalt tidligere 1 040 747

Nedbetalt i år 53 534

-305 720

OBOS-banken AS (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2011 -8 480 778

Nedbetalt tidligere 2 834 074

Nedbetalt i år 335 127

-5 311 577

OBOS-banken AS (lån 3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -10 580 000

Nedbetalt tidligere 869 057



Nedbetalt i år	240 579	-9 470 364
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-15 087 660</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-105
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-105</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 087 660
<b>TOTALT</b>	<b>15 087 660</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 258 400
Tomt	114 600
<b>TOTALT</b>	<b>1 373 000</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6588891. 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](mailto: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

2018 - 2019	Fasaderehabilitering	
2014	Piperehabilitering	
2008	Vindusutskifting	De fleste vinduene i gården ble byttet ut i 2008. Noen gjenstår og dette vil bli gjort etter behov/ønske fra eierne det gjelder.
2005	VVS rehabilitering	
2004	Rehabilitering av pipeløp	Skiftet beslag på pipene
2002	Rehabilitering av bakgård	Sammenslåing av bakgård, med Sverigesgate 11 og 15.
2001	Malt alle trappeoppganger	
1999	Maling av utvendig fasade	mot gate og bakgård
1988	Rehabilitering av takene	(isolering, nytt asfaltbelegg)
1988	ENØK, dvs. isolering av loft og dører	i oppganger
1986	Nye stigeledninger	



<b>Dagens regler</b>	<b>Styrets forslag til endringer</b>
<p style="text-align: center;"><b>HUSORDENSREGLER</b></p> <p style="text-align: center;">for</p> <p style="text-align: center;"><b>AS FRIDTJOFSBORG</b></p> <p style="text-align: center;">endret på ordinær generalforsamling 14.05.2019</p>	<p style="text-align: center;"><b>HUSORDENSREGLER</b></p> <p style="text-align: center;">for</p> <p style="text-align: center;"><b>AS FRIDTJOFSBORG</b></p> <p style="text-align: center;">endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023</p>
<p style="text-align: center;"><b>1. Formål</b></p> <p>Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Ingen endringsforslag</i></p>



## 2. Gyldighetsområde

Alle beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Leilighetsinnehaverne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesområdene.

Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Dersom aksjonær ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelsene, kan styret ved alvorlige og/eller gjentatte brudd på disse bestemmelsene forlange at aksjonæren flytter på 1-en måneds varsel.

*Ingen endringsforslag*



<p style="text-align: center;"><b>3. Renhold</b></p> <p style="text-align: center;"><i>3.1. Sjøppelhåndtering</i></p> <p>Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. All søppel legges i lukkede poser i søppelbeholderne.</p> <p>Papir, papp og kartonger legges i egne resirkuleringscontainere. Emballasje skal slås sammen slik at dette får plass i papircontaineren.</p> <p>Emballasje av annen art, utrangert elektro-/husholdningsutstyr, møbler og lignende må kjøres bort av beboerne selv. Vaktmester kan bestilles av beboer for beboers regning til bortkjøring av denne type avfall.</p> <p>Det er ikke tillatt under noen omstendighet å plassere søppel utenfor søppelcontainerne eller andre på andre deler av fellesarealet.</p> <p>Dette gjelder også husholdningsutstyr, møbler og lignende. Styret vil 2 ganger per år, fortrinnsvis vår og høst, bestille container som kan brukes til bortkjøring av avfall som ikke får plass i eller er egnet for gårdens avfallsanlegg.</p>	<p style="text-align: center;"><b>3. Orden i fellesområdene</b></p> <p style="text-align: center;"><i>3.1. Sjøppelhåndtering</i></p> <p>Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. Alt avfall legges i lukkede poser i søppelbeholderne.</p> <p>Papir, papp og kartonger legges i egne resirkuleringscontainere. Emballasje skal slås sammen slik at dette får plass i papircontaineren.</p> <p>Emballasje av annen art, utrangert elektro-/husholdningsutstyr, møbler og lignende må håndteres og fjernes fra sameiets fellesområder på forsvarlig vis av beboerne selv.</p> <p>Det er ikke tillatt under noen omstendighet å plassere søppel utenfor søppelcontainerne eller på andre deler av fellesarealet. Dette gjelder også husholdningsutstyr, møbler og lignende.</p>
<p style="text-align: center;"><i>3.2. Fellesrom</i></p> <p>Fellesrom og utstyr, trapper og kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som gjelder til enhver tid.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Ingen endringsforslag</i></p>



<p><b>3.3. Utendørs orden</b></p> <p>Det oppfordres til at alle medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig, ved å ikke kaste avfall i gårdsrom, fellesarealer og rundt gården og plukker opp slikt som er henslengt.</p>	<p><i>Ingen endringsforslag</i></p>
<p><b>4. Gårdsrom og oppganger</b></p> <p><b>4.1. Låsing i gården</b></p> <p>Gårdsport og dør til oppgangene, kjeller og andre fellesrom skal holdes låst til enhver tid.</p>	<p><i>Ingen endringsforslag</i></p>
<p><b>4.2. Skilt til postkasse og ringeklokke</b></p> <p>Styret bestiller skilt til postkasse og ringeklokketablå. Bestilling vil skje automatisk ved melding om nye eiere. Dersom beboer ønsker endring på skilt bestilles dette skriftlig hos styret.</p>	<p><b>4.2. Skilt til postkasse og ringeklokke</b></p> <p>Styret bestiller skilt til postkasse og ringeklokketablå. Bestilling vil skje når styret får melding om nye eiere. Dersom beboer ønsker endring på skilt, bestilles dette til styret via epost.</p>
<p><b>4.3. Opphold/lek</b></p> <p>Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Sykling, fotballsparking og ballkasting i gårdsrommet er ikke tillatt.</p>	<p><b>4.3. Opphold/lek</b></p> <p>Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Sykling og ballspill i gårdsrommet må foregå på en måte som gjør at det ikke oppstår skade eller er til sjenanse for andre. Tidspunkt for stilletider gjelder også for gårdsrommet. Se paragraf 5.1.</p>



<p><b>4.4. Sykler og barnevogner</b></p> <p>Plassering av barnevogner og lignende må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Sykler skal plasseres i sykkelstativene.</p> <p>Fottøy skal ikke oppbevares utenfor entredøren.</p> <p>Vinteroppbevaring av sykler bør skje i venstre kjeller i oppgang 4.</p>	<p><i>Ingen endringsforslag</i></p>
<p><b>4.5. Parkering og bilkjøring</b></p> <p>Parkering er forbudt inne i gårdsrommet.</p> <p>Dersom det er nødvendig med kjøring til døren, bør dette skje slik at det er til minst mulig sjenanse for leieboerne.</p>	<p><b>4.5. Parkering og bilkjøring</b></p> <p>Parkering av bil er forbudt inne i gårdsrommet. Unntak i forbindelse med spesielle håndverksbiler kan avtales med styret.</p> <p>Dersom det er nødvendig med kjøring til døren, skal dette skje slik at det er til minst mulig sjenanse for andre beboerne. Ved flytting skal flyttebil parkeres utenfor porten.</p> <p>Plassering av motoriserte tohjulinger i portrom må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Det kan parkeres maksimalt to tunge motorsykler i portrommet. Eiere av tunge kjøretøy må sørge for at styret har navn og kontaktinfo ved behov for flytting. Parkering skjer på egen ansvar. Eier har ansvar for å flytte kjøretøy på ett døgns varsel.</p> <p>Ved akutt behov for å fjerne tunge kjøretøy, skjer dette på eiers kostnad og risiko.</p>



<p><b>4.6. Korttidslagring av større gjenstander</b></p> <p>Beboerne kan med styrets tillatelse lagre gjenstander i kjellerrommet i oppgang 5 i inntil 6 måneder. Alle gjenstander skal merkes med eiers navn og lagringstidsrom. Retten til å lagre gjenstander bortfaller ved leieforholdets opphør. Lagrede gjenstander som ikke blir fjernet etter avtalt tid eller ikke er tilstrekkelig merket, vil bli fjernet uten varsel.</p>	<p><b>4.6. Korttidslagring av større gjenstander</b></p> <p>Beboerne kan med styrets tillatelse lagre gjenstander på henvist plass i inntil 3 måneder. Alle gjenstander skal merkes med eiers navn og lagringstidsrom. Lagrede gjenstander som ikke blir fjernet etter avtalt tid eller ikke er tilstrekkelig merket, vil bli fjernet uten varsel.</p>
<p><b>4.7. Lagring av bildekk</b></p> <p>Bildekk må lagres i egen kjellerbod. I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre bildekk i fellesrom.</p>	<p><b>4.7. Lagring av bildekk</b></p> <p>I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre bildekk i fellesrom.</p>



<p style="text-align: center;"><b>5. Leiligheten</b></p> <p style="text-align: center;"><b>5.1. Ro i leiligheten</b></p> <p>Det skal være generell ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 (lørdag etter kl 2300). Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.</p> <p>TV, stereoanlegg, eller lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- og musikkundervisning i leiligheten er ikke tillatt.</p> <p><i>Vi gjør oppmerksom på at det er meget lytt mellom leilighetene.</i></p> <p>Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer må ikke forekomme før kl 0700 og etter kl 2100 på hverdager, før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.</p>	<p style="text-align: center;"><b>5. Leiligheten</b></p> <p style="text-align: center;"><b>5.1. Ro i leiligheten</b></p> <p>Det skal være generell ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 (lørdag etter kl 2300). Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.</p> <p>TV, stereoanlegg, eller lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- og musikkundervisning i leiligheten er ikke tillatt.</p> <p><i>Vi gjør oppmerksom på at det er meget lytt mellom leilighetene.</i></p> <p>Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer må ikke forekomme før kl 0700 og etter kl 2100 på hverdager, før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.</p> <p>Støyende oppussing og andre sjenerende aktiviteter må varsles naboer minst tre dager på forhånd.</p>
<p style="text-align: center;"><b>5.2. Lufting av tøy, klær og lignende</b></p> <p>Banking av tøy, sengetøy eller lignende fra balkong/vindu er ikke tillatt. Slik banking/lufting skal skje på anvist sted, se pkt. 7.4. Lett lufting av tøy/sengetøy er tillatt unntatt på søn-/helligdager.</p>	<p style="text-align: center;"><i>5.2 foreslås strøket</i></p>



<p><b>5.3. Vannkraner, lekkasjer og lignende</b></p> <p>Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at vasker, WC og lignende ikke tilstoppes.. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør og lignende, må utbedres av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å dusje direkte på badegulv som ikke er oppgradert til dagens våtroms standard. I baderom uten membran i badegulv må det installeres badekar eller dusjkabinett for å hindre lekkasjer og fuktskader.</p> <p>Beboere som forårsaker skade ved å dusje direkte på badegulv uten dagens våtrom standard, må selv dekke alle utgifter ved utbedring av slike skader. Skader av dette slag vil ikke dekkes av gårdens skadeforsikring.</p>	<p><b>5.3. Vannkraner, lekkasjer og lignende</b></p> <p>Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at vasker, WC og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør og lignende, må utbedres av den enkelte beboer.</p> <p>Alle beboere må sørge for å sikre leiligheten mot lekkasje. Oppvaskmaskin skal ha vannstoppfunksjon («aquastop»), og det skal være montert lekkasjesikring («waterguard») ved varmtvannstank.</p> <p>Det anbefales at man installerer komfyrvakt på kjøkken.</p>
<p><b>5.4. Kjøkkenvifter og lufting av matos</b></p> <p>Kjøkkenvifter skal være kullfilter og må ikke kobles mot gårdens luftekanaler. Det er ikke tillatt å luften matos eller annet ut i oppgangene.</p>	<p><b>5.4. Kjøkkenvifter og lufting av matos</b></p> <p>Kjøkkenvifter skal være kullfiltervifter. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte mot gårdens luftekanaler. Det er ikke tillatt å luften matos eller annet ut i oppgangene.</p> <p>Luftekanaler på bad skal holdes åpne.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at røyklukt fra fyring eller sigarett-røyk lett beveger seg mellom leilighetene. Det anmodes om at man viser hensyn.</p>



<p style="text-align: center;"><b>6. Fasader</b></p> <p style="text-align: center;"><i>6.1 Endring av utseende</i></p> <p>Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Dette gjelder også vinduer og inngangsdører fra leilighet til oppgang.</p>	<p style="text-align: center;"><i>ingen endringsforslag</i></p>
<p style="text-align: center;"><i>6.2. Balkonger</i></p> <p>Balkongene inn mot gårdsrommet er brannbalkonger. Det må ikke hensettes ting som hindrer redningsveier via brannbalkongene i tilfelle brann.</p>	<p style="text-align: center;"><i>6.2. Balkonger</i></p> <p>Balkongene inn mot gårdsrommet er brannbalkonger. Det må ikke hensettes ting som hindrer redningsveier via brannbalkongene i tilfelle brann.</p> <p>Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkong. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7. Entredører</b></p> <p>På generalforsamling 2004, ble det vedtatt at beboere individuelt kan skifte entredører. Det er kun anledning til å skifte til dør som er godkjent og valgt av selskapet. Dør bestilles via styret.</p>	<p style="text-align: center;"><b>7. Entredører</b></p> <p>Det er kun anledning til å skifte til dør som er godkjent og valgt av selskapet. Dør bestilles via styret.</p>



<p style="text-align: center;"><b>8. Vaskeriet</b></p> <p style="text-align: center;"><b>8.1. Vaskeliste</b></p> <p>Alle som ønsker å benytte seg av gårdens felles vaskeri må skrive seg på vaskelisten med aksjonærens navn før vaskingen tar til. Vaskelisten henger i vaskeriet. Vaskelisten henger i gangen foran vaskeriet. Det gjøres oppmerksom på at beboere kun kan reservere seg for 2 vasketider av gangen.</p>	<p style="text-align: center;">8.1 Foreslås strøket</p>
<p style="text-align: center;"><b>8.2. Vasketider</b></p> <p>Vaskeriets åpningstider er mandag til fredag kl 0800 – kl 2200, lørdag kl 0800 – kl 2200, søndager/helligdager kl 0800 – kl 2200.</p>	<p style="text-align: center;"><i>ingen endringsforslag</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>8.3. Bruk av vaskeriet</b></p> <p>Se oppslag for bruk av maskinene i vaskeriet. Husk å tømme maskinene etter bruk, og etterlat deg vaskeriet rengjort og i den stand du selv ønsker å finne det.</p>	<p style="text-align: center;"><i>ingen endringsforslag</i></p>



<p style="text-align: center;"><b>8.4. Tørkeplasser</b></p> <p>Tøy inne i tørkerom og tørkeskap skal fjernes så fort tøyet er tørt.</p> <p>Tøy som henges ut til tørk skal tas inn så snart det er tørt, og ikke henge ute etter kl 1600 på lørdag og ikke på søndag.</p> <p>Banking av tøy må ikke foretas etter kl 2100 mandag-fredag og lørdag kl 1600. Tøy må ikke bankes når det henger tøy til tørk på tørkeplassen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>8.4. Tørkeplasser</b></p> <p>Tøy inne i tørkerom og tørkeskap skal fjernes så fort tøyet er tørt.</p> <p>Tøy som henges ut til tørk skal tas inn så snart det er tørt.</p>
<p style="text-align: center;"><b>9. Skader, feil eller mangler</b></p> <p>Aksjonærer må erstatte all skade på eiendommen som skyldes eieren selv, husstandsmedlemmer, leietagere eller andre som eieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Forandring av leiligheten tillates ikke uten styrets samtykke. Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han/hun ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.</p>	<p style="text-align: center;"><i>ingen endringsforslag</i></p>



## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i den grad dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere med hensyn til lukt og støy. Katter må holdes inne i leilighetene.

Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealer, balkonger og lignende.

## 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



<p style="text-align: center;"><b>11. Utleie/Fremleie</b></p> <p>Fremleie eller utleie av hele- eller deler av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Styret kan kun gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder, jfr. gårdens vedtekter.</p> <p>Aksjer kan ikke overdras uten at styret på forhånd har godkjent overdragelsen.</p>	<p style="text-align: center;"><i>ingen endringsforslag</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>12. Oppbevaring av parafin og fyringsolje</b></p> <p>Det er forbudt å lagre eller hensette brannfarlige væsker, herunder parafin, i trappeoppganger, trapper, fellesrom og lignende.</p> <p>I Oslo gjelder den regelen at man kan ha en beholdning på inntil 2 stk. 20 liters kanner, utenom innholdet av en tank tilsluttet ildstedet. Denne beholdningen må oppbevares i leiligheten eller i ytre rom som tilhører leiligheten. Det understrekes at gårdeieren (styret) må gi sitt samtykke til all lagring av flytende brensel.</p>	<p style="text-align: center;"><b>12. Oppbevaring av brannfarlig materiale</b></p> <p>Det er forbudt å lagre eller hensette brannfarlige væsker/materialer (inkl bildekk), i trappeoppganger, fellesrom og lignende.</p>
<p style="text-align: center;"><b>13. Henvendelser til styret</b></p> <p>Klager og andre henvendelser til styret skal skje skriftlig under fullt navn.</p>	<p style="text-align: center;"><b>13. Henvendelser til styret</b></p> <p>Klager og andre henvendelser til styret skal skje skriftlig under fullt navn. Styrets epostadresse er <a href="mailto:styret.fridtjofsborg@gmail.com">styret.fridtjofsborg@gmail.com</a></p> <p>Husordensregler og vedtekter er tilgjengelig på sameiets internettside på <a href="https://fborg.org">https://fborg.org</a></p>



<p><b>14. Endring av Husordensregler</b></p> <p>Endring av husordensregler skjer på generalforsamling. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges frem på generalforsamlingen. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.</p>	<p><i>ingen endringer</i></p>
	<p>Forslag: styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å justere nummereringen på punktene i husreglementet der punkter eventuelt vedtas strøket.</p>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

**Selskapsnummer:** 5429 **Selskapsnavn:** Fridtjofsborg AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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