



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 276 965  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: 20.03.2025

### 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, 09.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955276965

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 473 501	8 632 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 473 501</b>	<b>8 632 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		287 649	281 827
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		131 142	88 519
Annen driftskostnad		6 027 013	5 376 214
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 445 805</b>	<b>5 746 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 027 697</b>	<b>2 886 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 954	106 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151 954</b>	<b>106 000</b>
Annen finanskostnad		2 204 827	2 059 056
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 204 827</b>	<b>2 059 056</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 052 873</b>	<b>-1 953 055</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 176	933 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		596 941	728 083
Sum varige driftsmidler		49 115 734	49 246 876
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		139 971	104 673
Sum finansielle anleggsmidler		139 971	104 673
Sum anleggsmidler		49 255 705	49 351 549
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-17 055	-42 171
Andre fordringer		166 006	636 935
Sum fordringer		148 951	594 764
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 278 510	5 463 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 278 510	5 463 409
Sum omløpsmidler		5 427 461	6 058 174
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 683 166</b>	<b>55 409 723</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 700	14 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 988 515	25 963 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 988 515</b>	<b>-25 963 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 973 815</b>	<b>-25 948 638</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		67 994 968	68 545 622
Øvrig langsiktig gjeld		12 493 115	12 461 790
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 488 083</b>	<b>81 007 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 488 083</b>	<b>81 007 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		203 968	205 136
Leverandørgjeld		-74 694	86 399
Annen kortsiktig gjeld		39 624	59 415
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 898</b>	<b>350 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 656 981</b>	<b>81 358 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 683 166</b>	<b>55 409 723</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 646464

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 276 965  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREDSDERG 1 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: 20.03.2025

#### 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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTLAGET FREDSBERG 1 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 473 501	8 632 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 473 501</b>	<b>8 632 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		287 649	281 827
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		131 142	88 519
Annen driftskostnad		6 027 013	5 376 214
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 445 805</b>	<b>5 746 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 027 697</b>	<b>2 886 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 954	106 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151 954</b>	<b>106 000</b>
Annen finanskostnad		2 204 827	2 059 056
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 204 827</b>	<b>2 059 056</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 052 873</b>	<b>-1 953 055</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 176	933 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTSLAGET FREDSEBERG 1 AL

## 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 48 518 793 48 518 793

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

596 941 728 083

Sum varige driftsmidler

49 115 734 49 246 876

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 139 971 104 673

Sum finansielle anleggsmidler 139 971 104 673

Sum anleggsmidler 49 255 705 49 351 549

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer -17 055 -42 171

Andre fordringer 166 006 636 935

Sum fordringer 148 951 594 764

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 278 510 5 463 409

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 278 510 5 463 409

Sum omløpsmidler 5 427 461 6 058 174

SUM EIENDELER 54 683 166 55 409 723

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 700	14 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	25 988 515	25 963 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-25 988 515</b>	<b>-25 963 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-25 973 815</b>	<b>-25 948 638</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 994 968	68 545 622
Øvrig langsiktig gjeld	12 493 115	12 461 790
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>80 488 083</b>	<b>81 007 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>80 488 083</b>	<b>81 007 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	203 968	205 136
Leverandørgjeld	-74 694	86 399
Annen kortsiktig gjeld	39 624	59 415
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>168 898</b>	<b>350 950</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>80 656 981</b>	<b>81 358 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>54 683 166</b>	<b>55 409 723</b>



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

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**



# Generalforsamling 2025

Borettslaget Fredsberg 1 BL

20. mars 2025 kl. 1800

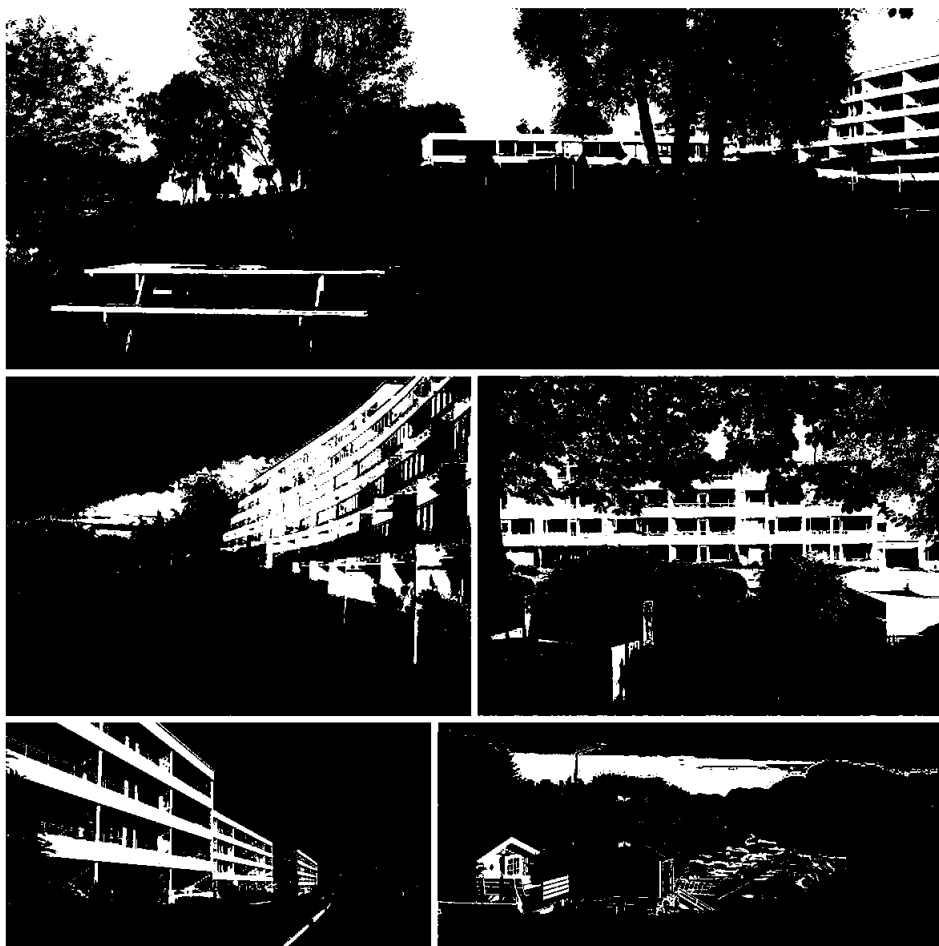


Foto: Marit i nr 39.



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

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:

20. mars 2025 kl. 18:00, Kulturhuset Varde.

### 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 møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om å sette opp skap/bod. i nr. 41.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL



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

Ole Jørgen Rongved er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Hilde Skjong Sylte foreslått. Som protokollvitne ble Arnhild Løndal foreslått.



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) Underskudd på kr 25 176 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 25 176 dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Kommentarer årsregnskap.pdf
- 2. 6543 Fredsberg\_Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 6543\_Revisjonsberetning\_Borettslaget\_Fredsberg\_1\_AL\_17.02.2025.pdf
- 4. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 247 000, samme som i fjor.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 247 000.



Sak 7

## Søknad om å sette opp skap/bod. i nr. 41.

Forslag fremmet av:

Nils Sylte og Karsten Eriksen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det søkes herved om oppsetting av bod i kjeller. Størrelsen tilpasses etter de andre bodene som er i kjeller. Dette blir en enkel konstruksjon med stenderverk uten boring i betong. Arbeid og kostnader dekkes av søkere. Henviser til andre som har oppført bod/skap i nr. 39

### Styrets innstilling

Med styrets drøftelser om bl.a. plassering, utforming og materialbruk, så vil styrets flertall anbefale generalforsamlingen søknaden fra Nils Sylte og Karsten Eriksen. I inngang 45 og 47 er det ikke mulig å etterkomme søknader. Gangen er for smal. Se vedlegg for bilder og styrets utvidede drøftelser.

### Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes

### Vedlegg

5. Sak 7.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Alfred Hanken  
Innstilt av valgkomitéen

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Eva Frantzvåg  
Innstilt av valgkomitéen
- 2 Jan Erik Løken  
Innstilt av valgkomitéen
- 3 Lasse Gallefoss  
Innstilt av valgkomitéen



- 4 Hugo Barstad  
Innstilt av valgkomitéen
- 5 Toril Sørli  
Innstilt av valgkomitéen

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1 Øyvind Sand  
Innstilt av valgkomitéen
- 2 Aase Rongved  
Innstilt av valgkomitéen
- 3 Svanhild Hermansen  
Innstilt av valgkomitéen
- 4 Torgeir Aasen  
Innstilt av valgkomitéen

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Jørgen Rongved  
Innstilt av valgkomitéen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Malin Fossheim  
Innstilt av valgkomitéen



## Styrets årsrapport

Det har ikke vært satt i gang større prosjekter i 2024. Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert om utbedring av bygningsdeler, lekkasjer, malingsarbeid og betongarbeid. Det er utført reklamasjonsarbeid fra Rekvire (Estland) på terrassene i terrasseblokka.

Styret vil imidlertid gjennomgå spesielt noe av det arbeidet som er nevnt i foregående avsnitt. Styret vil også komme innom noen arbeidsoppgaver knyttet til vedlikehold i 2025.

I mai ble det arrangert en større dugnad med godt fremmøte. Dugnaden hadde fokus på planting av ettårige blomster, men noe klipping og rydding. Styret vil berømme noen «faste travere» som møter så snart det er noe på gang. Dugnad er sosialt, og en lærer hverandre å kjenne på en annen måte enn et «nikk» i forbifarten. Det er også enkeltpersoner som utfører arbeid på eget initiativ i fellesområdet. Det er mange som forteller oss hvor velstelt det er på Fredsberg. Det skal det fortsatt være. Blomsterdugnaden i mai blir gjerne feiret med Pizza etter endt arbeid.

### Hobbyrommet i nr 27.

Fasaden på hobbyrommet i nr. 27 var ikke en del av prosjektet som HENT AS hadde kontraktfestet ansvar for. HENT AS fjernet utvendig kledning ved en inkurie?

Høsten 2024 engasjerte styret Brødr. Strømsheim AS, Ålesund, til å utbedre fasaden og bytte vindu og dør til en avtalt pris. Det elektriske arbeidet ble utført av elektriker Steinar Mjelva. Utvendig puss og maling ble utført på dugnad av styret.

Videre arbeid i hobbyrommet i nr. 27 vil få prioritert utover våren 2025. Styret sammen med noen beboere er godt i gang med utforing av vegger og lydemping i tak. Gulvet er ikke plant nok til å legge laminat, og det er en betydelig kostnad og arbeid å rette opp hele gulvet med rettemasse. Derfor er det besluttet å legge teppefliser av god kvalitet.

### Bossplassen ved nedgang syd til garasjen.

Styret viser innledningsvis til ordskiftet og vedtaket på generalforsamlingen i 2024. Bossplassen fremstod som uferdig og lite imøtekommende. Det ble satt opp en mur rundt bossplassen, og deretter planet hekk rundt. Det ble samtidig satt opp skjerming mot «solplassen» på vestsiden av nedgangen. Arbeidet ble utført som dugnad med godt fremmøte.

### Fjerning av blodbøken ved lekeplassen.

I mange år har det vært en mindre lekkasje rundt luftetårnet ved leikeparken og ned i garasjen. En lekkasje tærer på betongen rundt luftetårnet, og malingen faller av i taket på innsiden. Styret besluttet å fjerne blodbøken høsten 2024. Nå gjenstår det å fjerne mold, rengjøre betongen og tette. Deretter males taket rundt åpningen på dugnad.

Klippedagen om høsten gikk som planlagt. Styret leide lift fra Naboen AS.

### Tetting av vanninntrenging i to boder i 43.

Lekkasjen i taket til to boder i nr. 43 var opprinnelig en forsikrings sak tilbake til 2018. Taket i bodene ble utbedret, men selv lekkasjen ble ikke tatt hånd om. Lekkasjen er utbedret, og styret m.fl. laget platter på



terrassen for å bevare tekkingen. Et nedløp i nr. 43 ble skiftet samtidig.

#### Bytte av takhatter i 43, 45 og 47.

I forbindelse med takarbeid (tekking) i nr. 47, ble styret rådet til å bytte kledning og takhatter på samtlige seks røykpiper (Skorsteiner). Arbeidet ble utført av taktekkerfirma. Det er bare to piper som er i bruk, men alle fikk ny kledning for å forebygge lekkasje.

#### Bytte av porttelefoner.

I nr. 23 og 47 har Låssenteret AS byttet porttelefoner i 2024. Porttelefonene er noen år, og det er ikke lenger mulig å få tak i reservedeler.

#### Gjesteparkeringen.

Generalforsamlingen gav i 2024 samtykke til å se på en mulig utvidelse av gjesteparkeringen mot syd. I fremleggget ble vurdert å fjerne noe av rabatten mellom veien og parkeringsplassene, og merke opp skråplasser langs med fjellveggen. Styret innhentet tilbud på kr 80.000 pluss mva.

Tiltaket er ikke gjennomført. Det skyldes at det uansett ble noe trangt, og at en fryktet at biler ble parkert med overheng ut i kjørebanelen når rabatten ble smalere.

#### Glassrekkverkene i terrasseblokken.

Gjennom høsten ble en oppmerksom på at glassene i rekkverket var ute av posisjon på flere terrasser. Styret samarbeidet med HENT AS, som var hovedentreprenør, og i november 2024 kom ansatte i firma Rekvare i Estland og utbedret glassene på til sammen 25 terrasser. Årsaken til at glassene var ute av posisjon er noe usikkert. De ansatte i Rekvare mener det kan skyldes termiske forhold, og at aluminiumen ekspanderer i solvarme. Det ble plassert noen mindre plasstykker mellom glassene i rammen nede for å motvirke forskyvning.

#### Belegget på terrassene i terrasseblokken.

Vi er dessverre ikke i mål når det gjelder belegget. Noen terrasser ble utbedret på en ny måte i 2024. Det gjestår om lag 9-10 terrasser som har større eller mindre «blærer». Når tallet ikke er helt eksakt, så skyldes det at på noen terrasser er det mindre og få «blærer». Styret vil i nær fremtid ha et møte med HENT AS og Nordbelegg Industrigulv AS om fremdriften i 2025.

Det er også mangler ved noen sluker. Det blir å drøfte med HENT AS i samme møte. Mangelen er relatert til at det er «bar betong» og manglende «skjørt». Det er allerede tatt opp med HENT AS, men det har ikke resultert i en løsning så langt.

#### Lån og nedbetaling av lån.

Styret har gjennomført flere møter med OBOS og Sparebanken Møre om lån, og nedbetaling av lån frem mot 2. september 2030.

Lånet på 50 millioner er avdragsfritt frem til september 2. september 2030. Vi har en fastrente på 2,19 % frem til samme dato. På det andre lånet, som i skrivende stund er under 18 millioner, betaler i flytende rente og avdrag. Sparebanken Møre innvilget borettslaget noe lavere rente i 2024, mot at vi flyttet innskuddet på 2 millioner



fra OBOS-banken til sparebanken. Det ble utført i samråd med forretningsfører. Målet for det minste lånet må være å komme ned mot 10 millioner i 2030. Da vil vi betalte både rente og avdrag på 60 mill. Se ellers under regnskap om nærmere detaljer.

Styret kan nevne at i forhold til en reell verdivurdering for borettslaget foretatt av Sparebanken Møre, så har vi en belåning på 16 % i forhold til markedsverdi.

Det er viktig å holde borettslaget i god stand, og rette mangler etter hvert som det blir synlige. Vi kan heller ikke gjennomføre store og kostbare prosjekter fremover. Det er bedre å betale ned på lån.

#### **Gjesteleiligheten.**

I 2024 var det 84 gjestedøgn i leiligheten. I løpet av året ble leiligheten grundig rengjort av et rengjøringsfirma. Det er et godt tilbud når vi har gjester vi ikke har plass til hjemme. Det er Arnhild som har hatt ansvaret for både booking og at leietakerne gjør rent etter seg.

#### **Uteparkeringen/gjesteparkeringen.**

Styret vil under behandlingen av styrets arbeid gi en kort redegjørelse for ny § 12 i Husordensreglene om parkering av bobil.

#### **Faste serviceavtaler:**

**Xylem Norge AS.** Det gjelder pumpestasjonen øst for Fredsbergveien 39.

**Møre Portservice AS.** Det gjelder garasjeporten.

**Firesafe AS.** Borettslaget har hatt avtale med Firesafe AS siden det ble montert nye røykluker i alle oppganger. De gjennomfører faste inspeksjoner, og nytt av året er kontroll av brannslukningsapparat.

**Anticimex skadedyrkontroll.** Det gjelder årlig skadedyrkontroll på faste stasjoner mm.



## **Kommentarer til årsregnskapet for 2024.**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er som budsjettert. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn forventet med hensyn til drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak ikke budsjetterte finansinntekter, samt at det ble tatt høyde for større rentekostnader enn det ble.

### **Resultat.**

Årets resultat vises i resultatregnskapet med et underskudd.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital.**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 258 563

## **Kommentarer til budsjettet for 2025.**

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

### **Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune.**

Ålesund kommune budsjetterer med 18,1 % økning på vann- og avløpsavgift i 2025. Renovasjonsavgift øker med 7,5 i 2025.

### **Energikostnader.**

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.



## **Forsikring.**

Forsikringen er for året 2025 flyttet fra Fremtind til Storebrand. Det skyldes en vesentlig premieøkning i Fremtind. Etter en anbudsrunde kom Storebrand ut med et tilbud som var tilnærmet likt 2024.

## **Lån.**

Borettslaget Fredsberg 1 AL har to lån i Sparebanken Møre. Det største lånet ligger på en lav fastrente frem til september 2030, mens det andre lånet ligger på flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent.**

Forretningsførerhonoraret øker med 4,0 % i 2025. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024. Felleskostnader I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig

## **Felleskostnader.**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på at felleskostnader, utenom kostnader til TV, for året 2025 økes med 12 % fra 1. januar 2025. Styret utelukker ikke at det kan komme en ytterligere økning i 2025 for å nå målet om 10 millioner i september 2030 på det minste lånet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

### 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	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 707 224</b>	<b>5 523 223</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-25 176	933 144
Tilbakeføring av avskrivning	14	131 142	88 519
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-516 615
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-550 654	-319 538
Innsk. øremerk. bankkto		-3 973	-1 509
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-448 661</b>	<b>184 001</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 258 563</b>	<b>5 707 224</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 427 461	6 058 174
Kortsiktig gjeld	-168 898	-350 950
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 258 563</b>	<b>5 707 224</b>



## BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 303 136	8 303 136	8 303 000	9 372 000
Ladeinntekter EL-bil		65 896	87 061	45 000	45 000
Andre inntekter	3	104 469	242 562	70 000	89 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 473 501</b>	<b>8 632 760</b>	<b>8 418 000</b>	<b>9 506 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-40 649	-34 827	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-247 000	-247 000	-247 000	-247 000
Avskrivninger	14	-131 142	-88 519	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 095	-24 619	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-314 705	-299 280	-316 000	-332 000
Konsulenthonorar	7	-12 775	-24 719	-35 000	-35 000
Kontingenter		-29 400	-29 400	-29 400	-29 000
Drift og vedlikehold	8	-684 698	-851 002	-400 000	-400 000
Forsikringer		-445 558	-422 120	-445 000	-534 000
Kommunale avgifter	9	-1 903 315	-1 255 628	-1 734 500	-2 054 000
Energi/fyring		-254 364	-262 152	-210 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 205 511	-1 137 902	-1 215 000	-1 220 000
Andre driftskostnader	10	-1 150 593	-1 069 393	-1 193 500	-1 122 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 445 805</b>	<b>-5 746 560</b>	<b>-5 885 400</b>	<b>-6 259 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 027 697</b>	<b>2 886 199</b>	<b>2 532 600</b>	<b>3 246 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	151 954	106 000	0	0
Finanskostnader	12	-2 204 827	-2 059 056	-3 229 000	-2 182 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 052 873</b>	<b>-1 953 055</b>	<b>-3 229 000</b>	<b>-2 182 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-25 176</b>	<b>933 144</b>	<b>-696 400</b>	<b>1 064 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-25 176	0		
Reduksjon udekket tap		0	933 144		



**BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL**  
**ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt		1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	596 941	728 083
Miljøbankkonto, øremerket		139 971	104 673
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 255 705</b>	<b>49 351 549</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 569	17 243
Kundefordringer		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		106 382	548 020
Andre kortsiktige fordringer	15	20 000	29 500
Driftskonto OBOS-banken		365 770	141 388
Sparekonto OBOS-banken		1 825 567	4 243 046
Sparekonto OBOS-banken II		5 454	5 264
Innestående i andre banker		3 081 719	1 073 711
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 427 461</b>	<b>6 058 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 683 166</b>	<b>55 409 723</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	16	-25 988 515	-25 963 338
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 973 815</b>	<b>-25 948 638</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	67 994 968	68 545 622
Borettsinnskudd	18	12 359 341	12 359 341
Avsetning bomiljøtiltak	19	133 774	102 449
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 488 083</b>	<b>81 007 412</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		39 624	59 415
Leverandørgjeld		-74 694	86 399
Påløpte renter		178 419	183 032
Påløpte avdrag		25 549	22 104
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>168 898</b>	<b>350 950</b>

### **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	20	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.02.2025  
Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Ole Jørgen Rongved

Kåre Hanken

Arnhild Løndal

Hilde Kristin Skjong Sylte

Malin Vadseth Fossheim

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	7 278 252
Kabel-TV	1 024 884
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 303 136</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av fliskutter	3 500
Husleie utleierom	20 073
Rekkehus, felleskostnader	72 600
Strøm	8 296
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>104 469</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-34 827
Arbeidsklær	-5 822
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 649</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 247 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 415, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 095.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 775
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 775</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-551 912
Drift/vedlikehold VVS	-25 339
Drift/vedlikehold elektro	-3 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 602
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 188
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 556
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-684 698</b>

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

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

Eiendomsskatt	-481 262
Vann- og avløpsavgift	-1 109 836
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-308 409
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 903 315</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-8 907
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 776
Diverse leiekostnader/leasing	-6 844
Verktøy og redskaper	-1 498
Driftsmateriell	-12 060
Lyspærer og sikringer	-9 832
Vaktmestertjenester	-796 032
Renhold ved firmaer	-192 727
Snørydding	-5 907
Andre fremmede tjenester	-3 715
Kontor- og datarekvisita	-4 857
Trykksaker	-6 609
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 415
Andre kontorkostnader	-5 506
Telefon, annet	-1 422
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 028
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-36 665
Gaver	-3 179
Bank- og kortgebyr	-4 847
Velferdskostnader	-20 266
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 150 593</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 522
Renter av sparekonto i OBOS-banken	136 684
Renter bank	8 008
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 740
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>151 954</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-1 100 686
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-1 096 501
Renter på leverandørgjeld	-7 640
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 204 827</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	42 392 930	
Porttelefon 2008	211 475	
Rehabilitering 2009	4 894 388	
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 498 793</b>	

Tomten ble kjøpt i 1980 for 1 020 000,-.

Gnr.139/bnr.237

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Kompostkvern**

Tilgang 2016	19 136	
Avskrevet tidligere	-19 135	
Bokført verdi pr 31.12.24		1

**Plentraktor**

Tilgang 2016	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
Bokført verdi pr 31.12.24		1

**Robotklipper**

Kostpris	107 798	
Avskrevet tidligere	-53 900	
Avskrevet i år	-21 560	
Bokført verdi pr 31.12.24		32 338

**Asfalt**

Tilgang 2021	62 591	
Avskrevet tidligere	-17 473	
Avskrevet i år	-6 259	
Bokført verdi pr 31.12.24		38 859

**Lekeplass**

Tilgang 2023	437 500	
Avskrevet tidligere	-58 333	
Avskrevet i år	-87 500	
Bokført verdi pr 31.12.24		291 667

**Parkbenker**

Tilgang 2023	79 115	
Avskrevet tidligere	-2 367	
Avskrevet i år	-15 823	
Bokført verdi pr 31.12.24		60 925

**Pumpestasjon**

Kostpris	173 150	
Bokført verdi pr 31.12.24		173 150

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **596 941**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-131 142**



**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Husleie	20 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 000</b>

**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**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-50 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-50 000 000

Sparebanken Møre

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	1 454 378
Nedbetalt i år	550 654
	-17 994 968

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-67 994 968**

---

**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. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise 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	Sparebanken Møre	Første avdrag er 02/09-2030
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2030	
18, 18, 23, 23, 53, 53		273 950
107, 107, 109, 109, 110, 110		274 600
114, 114, 116, 116, 120, 120		274 600
124, 124, 129, 129, 135, 135		274 600
137, 137, 138, 138, 141, 141		274 600
142, 142, 144, 144, 148, 148		274 600
155, 155, 161, 161, 169, 169		274 600
173, 173, 178, 178, 180, 180		274 600
32, 32, 47, 47, 52, 52		279 900
6, 6, 43, 43, 58, 58		284 100
59, 59		284 100
105, 105, 125, 125, 134, 134		290 950
136, 136, 147, 147, 149, 149		290 950
156, 156, 158, 158, 162, 162		290 950
21, 21, 55, 55		293 350



10, 10, 13, 13, 19, 19	297 450
46, 46	297 450
101, 101, 103, 103, 118, 118	299 350
128, 128, 130, 130, 143, 143	299 350
160, 160, 164, 164, 176, 176	299 350
22, 22, 37, 37, 54, 54	306 200
57, 57	306 200
2, 2, 3, 3, 5, 5	307 350
7, 7, 9, 9, 12, 12	307 350
16, 16, 20, 20, 26, 26	307 350
34, 34, 41, 41, 48, 48	307 350
49, 49, 51, 51, 56, 56	307 350
60, 60, 61, 61, 62, 62	307 350
112, 112, 133, 133	308 500
106, 106, 113, 113, 115, 115	309 100
119, 119, 123, 123, 132, 132	309 100
145, 145, 154, 154, 182, 182	309 100
4, 4, 8, 8, 14, 14	378 600
17, 17, 25, 25, 38, 38	378 600
44, 44, 45, 45	378 600
11, 11, 15, 15, 24, 24	416 500
27, 27, 28, 28, 29, 29	416 500
121, 121, 122, 122, 126, 126	418 700
127, 127, 131, 131, 139, 139	418 700
140, 140, 146, 146, 150, 150	418 700
151, 151, 152, 152, 153, 153	418 700
157, 157, 159, 159, 163, 163	418 700
165, 165, 166, 166, 166, 166	418 700
168, 168, 170, 170, 171, 171	418 700
172, 172, 175, 175, 177, 177	418 700
179, 179, 181, 181, 183, 183	418 700
184, 184, 185, 185	418 700
102, 102, 104, 104, 108, 108	418 750
111, 111, 117, 117	418 750
1, 1, 35, 35, 36, 36	425 550
50, 50	425 550
30, 30, 31, 31, 33, 33	427 300
39, 39, 40, 40, 42, 42	427 300

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 359 341
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 359 341</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-133 774
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-133 774</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	67 994 968
Påløpte avdrag	25 549
<b>TOTALT</b>	<b>80 379 858</b>

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

Bygninger	47 498 793
Tomt	1 020 000
<b>TOTALT</b>	<b>48 518 793</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredsberg 1 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL 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 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 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 feil, og å avgjøre 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapsestimatene 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 17. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZBLIZ-26CNL-QEFOA-AQ5KE-QHJY2-EXEDK



# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-17 12:39:14 UTC



Penneo DokumentID: ZBLIZ-26CNL-QEFOA-AQ5KE-QHJY2-EXEDK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy. <https://penneo.com/validator>

65426 Revisjonsberetning, Beretningsdel, Hovedsett, AL\_17:02.2025.pdf  
valideringsverktøy for digitale signaturer.



## **Annen informasjon om borettslaget.**

### **Forsikring.**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand fra 1. januar 2025. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Forkjøpsrett.**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Større vedlikehold og rehabilitering 1979 – 2024**

**2018/2021** Rehabilitering av alle fasader mot syd. Blomsterkassene ble tatt vekk fra terrassene pga betongskade i forkant av gulv. Påtrykkspenningssystem for beskyttelse av armering i bæreplate ble installert. Skifte av terrassedører, vinduer og etterisolert. I terrasseblokken ble det plass-støpt ny bærebjelke i forkant av terrassene, isolert, ny membran, støpt ny finplate og montert glassrekkverk. I tillegg ble det lagt et belegget på terrassene. Opprinnelig var altandekken prosjektert med støvbinding, men sprekker og riss gjorde at det ble lagt på et belegg. Borettslaget er fremdeles ikke tilfreds med belegget som ble lagt. Hovedentreprenør var HENT AS, som igjen hadde flere underentreprenører på prosjektet. Borettslaget forholder seg til HENT AS når det gjelder reklamasjoner. Det er utbedret flere reklamasjoner på vindu, terrassedører og lekkasjer.

**2021/2022** Rehabilitering av garasje Rengjøring og maling av tak og vegger. Ny oppmerking av oppstillingsplassene, skiftet strømskap, installert ny Led takbelysning, samt etablert infrastruktur for ladning av el- bil på alle oppstillingsplassene. Bytte av 3 dører til inngangene i garasjen. Vedlikehold av garasje som rengjøring og maling av garasje ble utført av fa. Håvard Rørvik. Nytt elektrisk avlegg i garasjen med LED-belysning og installasjon, og opplegg for å lade el-biler ble utført av ACEL.

**2013** Tettinger/reparasjon av garasjedekke, og asfaldtekk ble utført av Veidekke AS med underentreprenør.

**2012** Rengjøring av ventilasjonskanaler og avløpsrør, utført av Power Clean Ventilasjon AS og Power Clean Pipe AS



**2008** Fasaderehabilitering av nordvegger og endevegger. Entreprenør Kristiseter AS.

**2008** Hovedinngangsfelt i hver inngang ble skiftet ut. Leverandør: H-produkter AS.

**2007** Omtekking av tak på alle bygninger. Utført av Taksenteret AS

**2007** Balkongrekkverk forhøyet av Br. Midthaug AS. Dette rekkverket ble byttet ut, og blomsterkassene fjernet i forbindelse med rehabiliteringen i 2018 – 2021.

**2007** Nye balkongdører og entrédører. Entreprenør: G. Vassbotn AS. Dører produsert av Nordicdoor AS.

**2004 - 2005** Utbedringer vann-inntrengning i betong på terrasser i terrasseblokken. Beslag i forkant, plastrør i reife, og ny renne under. Skanska AS.

**1990** Overdragelse av ny spillvassledning m/installasjoner til Ålesund kommune. Entreprenør Østrem VVS

**1986 - 1987** Utbedring av membran på terrassene med trelemmer. Under blomsterkassene ble det ikke lagt membran, men laget en avrenningsreife med underliggende takrenne. Utbedring av membran under blomsterkasser.

**1984** Rapport og utbedringsforslag etter omfattende lekkasjer i Terrasseblokk. Oppdrag for Br. Aakvik AS Utarbeidet av: SINTEF

**1980** Brukstillatelse terrasseblokk, 62 enheter.

**1979** Brukstillatelse blokk 1, 2 og 3, 85 enheter. Entreprenør: Br. Aakvik AS

**1979** Brukstillatelse garasjeanlegg Entreprenør: Br. Aakvik AS Vedlegg 1 31 av 39 6543 Årsrapport Fredsberg 1 AL

**Fredsberg Småbåtforening (FSF)** er registrert i Frivillighetsregisteret og har et eget styre. FSF er et sjeldent aktivum for borettslaget. Foreningen markerte i 2024 sitt 40 års jubileum. Hovedformålet er å skaffe, drifte og vedlikeholde småbåthavn for beboere i Fredsbergvegen 15 – 47.

Beboerne har fortrinnsrett til båtplass, og foreningen tilbyr båtplasser til lave priser. Ved ledig kapasitet kan båtplasser leies ut til eksterne, og ved utgangen av 2024 var 8 av 31 plasser utleid. Borettslaget og FSF har et godt samarbeid om aktiviteter i havneområdet.



Hovedtiltaket i 2024 var fjerning av gammel trapp og bygging/montering av ny «badetrapp».

Materialene ble betalt av borettslaget. Styret vil berømme FSF for å holde både havnen og nærområdet i orden.

## Sak 7 til generalforsamlingen - endring av fellesareal i 41.

Ålesund 18.11.2024

Til styret i BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

Søknad vedr. bod i Fredsbergveien 41.

Karsten Eriksen og Nils Johan Sylte søker herved styret om oppsett av bod i kjeller.

Størrelsen tilpasses etter de andre bodene som er i kjeller

Dette blir en enkel konstruksjon med stenderverk uten boring i betong.

Arbeid og kostnader dekkes av Karsten Eriksen og Nils Johan

Henviser til andre som har oppført bod/skap i nr. 39

Nils Johan Sylte,

Leilighetsnr. 42 - Andelsnr. 42 - H0302

Karsten Eriksen, leilighet nr. 43, H0301, ande lnr. nr 43, begge adresse Fredsbergveien 41.

Bredde skap på skap: 3,65m (fra vegg til vegg)

Dybde skap: ca 1 m (må ikke begrense åpning av tilstøtende bod på østvegg)

Byggematerial: Hobby plater

Det må tas hensyn til lampe i taket, som eventuelt må flyttes av elektriker

Vedlegg med to bilder mot øst og vest.



**Styrets drøftelser og innstilling:**

Styret viser til søknad fra Nils Sylte, Leilighet nr. 42 H0302, andel nr. 42, og Karsten Eriksen, leilighet nr. 43, H0301, andel nr. nr 43, adresse Fredsbergveien 41.

Tiltaket gjelder skap/bod i fellesarealet i gangen til bodene i Fredsbergveien 41. Det er lagt ved fotografi av fellesarealet.

Styret har vurdert at begge søkerne må behandles under ett i innstillingen til generalforsamlingen. Ut fra søknaden gjelder tiltaket mindre skap/bod.

Styrets har vurdert HMS brannvern, eksisterende vedtekter og husordensregler, og finner ikke at tiltaket avviker fra disse.

Tiltaket må ikke redusere tilgangen til allerede etablerte boder. Det skal etter tiltaket være god åpning, og adkomst til øvrige boder i gangen. Bredde på skap/bod 365 cm fra vegg til vegg. Dybde skap/bod må ikke overstige 100 cm, og må ikke begrense åpning av tilstøtende bod på østvegg. Oppføres i stender og hobbyplater.

Styret legger til grunn at tiltaket likestilles med øvrige etablerte boder i fellesarealet. Det legges videre til grunn at tiltaket følger andelen til den enkelte søker ved en eventuell overdragelse. Planløsning, og bruk av materialer, skal godkjennes av styret, under forutsetning av at generalforsamlingen godkjenner søknaden. Søkerne bærer kostnadene ved opparbeidelse, men borettslaget overtar eierskapet med de rettigheter og plikter som øvrige boder i fellesarealet. Et lyspunkt i taket må trolig flyttes. Søkerne



bærer kostnadene med dette.

Andelene i øverste etasjen i nr 41 ble ikke tildelt boder fra byggeår. Styret vil anta at dette skyldes plasshensyn i fellesarealet, og det faktum at det var en bod tilknyttet leiligheten.

**Styrets innstilling:**

Under henvisning til styrets foranstående drøftelser om bl.a. plassering, utforming og materialbruk, vil styret anbefale generalforsamlingen å godkjenne søknadene fra Nils Sylte og Karsten Eriksen.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 6543 Selskapsnavn: BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

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](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.