



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 505 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 765 518	1 303 522
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 765 518</b>	<b>1 303 522</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 949
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 916
Annen driftskostnad		786 680	723 408
<b>Sum kostnader</b>		<b>832 320</b>	<b>773 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 933 198</b>	<b>530 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 953	202
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 953</b>	<b>202</b>
Annen finanskostnad		588 384	374 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>588 384</b>	<b>374 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-586 431</b>	<b>-374 673</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 346 767	155 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</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		53 560 000	53 560 000
Sum varige driftsmidler		53 560 000	53 560 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		53 581 549	53 560 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		329 831	8 750
Sum fordringer		329 831	8 750
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		765 127	765 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 127	765 378
Sum omløpsmidler		1 094 958	774 128
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 676 507</b>	<b>54 334 128</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 953 781	607 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 953 781</b>	<b>607 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 053 781</b>	<b>707 014</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		20 368 000	21 424 000
Øvrig langsiktig gjeld		32 157 442	32 136 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 525 442</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 525 442</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 576	2 231
Leverandørgjeld		66 448	6 035
Annen kortsiktig gjeld		26 260	58 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 284</b>	<b>67 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 622 726</b>	<b>53 627 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 676 507</b>	<b>54 334 128</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358569

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 505 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 914 505 526  
FREMMEHOLÅSEN 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 765 518	1 303 522
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 765 518</b>	<b>1 303 522</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 949
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 916
Annen driftskostnad		786 680	723 408
<b>Sum kostnader</b>		<b>832 320</b>	<b>773 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 933 198</b>	<b>530 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 953	202
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 953</b>	<b>202</b>
Annen finanskostnad		588 384	374 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>588 384</b>	<b>374 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-586 431</b>	<b>-374 673</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 346 767	155 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>



Organisasjonsnr: 914 505 526  
FREMMEHOLÅSEN 4 BORETTSLAG

## 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		53 560 000	53 560 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		53 581 549	53 560 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		329 831	8 750
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 127	765 378
Sum omløpsmidler		1 094 958	774 128
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 676 507</b>	<b>54 334 128</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 953 781	607 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 953 781</b>	<b>607 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 053 781</b>	<b>707 014</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 368 000	21 424 000
Øvrig langsiktig gjeld	32 157 442	32 136 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>52 525 442</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>52 525 442</b>	<b>53 560 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 576	2 231
Leverandørgjeld	66 448	6 035
Annen kortsiktig gjeld	26 260	58 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 284</b>	<b>67 115</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 622 726</b>	<b>53 627 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>54 676 507</b>	<b>54 334 128</b>



Organisasjonsnr: 914 505 526  
FREMMEHOLÅSEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Fremmerholåsen 4 Borettslag

22. mars 2023

Selskapsnummer: 6552





## Velkommen til årsmøte i Fremmerholåsen 4 Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

22. mars 2023 kl. 17:00, Retiro veggen 4.

### 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.

### Husmøte

Enkel servering til årsmøtet.

Etter årsmøte blir det husmøte der alle kan ta opp saker som ikke er relevant for årsmøtet.

Tema fra styret: parkering, dugnad og Vibbo

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Opparbeiding av skråning.
4. Godkjenning av husordensregler
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fremmerholåsen 4 Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 6552 Årsrapport til styrerommet.no 22.pdf



Sak 3

### Opparbeiding av skråning.

**Forslag fremmet av:**

Synnøve Karina Nybø Midttun

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønsker å komme med et forslag om at det blir gjort noe med skråningen foran husrekka. Hadde vært triveligere med noe helårsgrønt, lavtvoksende/kryplante.

Mvh

Synnøve Nybø Midttun

**Styrets innstilling**

Styret mener at borettslaget på nåværende tidspunkt ikke har økonomi til dette.

**Forslag til vedtak**

Undersøk kostnad.

Sak 4

### Godkjenning av husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble utsendt til alle beboere høsten 2022.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner vedlagte husordensreglene, rev. 22.08.2022

**Vedlegg**

2. Husordensregler 220822.pdf



Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Bjørlykke

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Ekroll
- Torild Tøften



Sak 7

## 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:

- Håkon Bjørlykke

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Olaug Vedeld



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olaug Vedeld	Inste Holen 79 B
Styremedlem	Hilde Alnæs	Inste Holen 77 B
Styremedlem	Håkon Bjørlykke	Inste Holen 73 A
Varamedlem	Eirik Lie	Inste Holen 65 A
Varamedlem	Torild Tøften	Inste Holen 69 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Håkon Bjørlykke	Inste Holen 73 A
Varadelegert	
Hilde Alnæs	Inste Holen 77 B

### 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 Fremmerholåsen 4 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Fremmerholåsen 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914505526, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 510

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fremmerholåsen 4 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## **Styrets arbeid**

Styret har siden generalforsamling i april 2022 avholdt 5 styremøter.

I mars ble ladeanlegg for elbil satt i drift.

Det ble avholdt dugnad i mai der vi fikk ryddet godt opp på utendørsområdet og det ble skiftet ut noen planter i blomsterkrukkene. Mange møtte opp og vi avsluttet dugnaden med pizza og brus.

Til 17. mai ble det kjøpt inn små flagg som ble plassert utover. Dette ble veldig fint.

I juni ble det sendt ut tilbud om nedbetaling av gjeld til andelseierne (IN-ordning).

Husordensreglene ble revidert i august og forslag ble sendt ut til alle andelseierne.

I september fikk vi merket opp gjesteparkeringsplassene mellom husene.

Styret har behandlet søknad om utvidelse av terrasse for leilighet 69A. Ellers har det blitt innvilget en søknad om dyrehold.

Nye andelseiere:

81 B - Synnøve og Kjell Arne Midttun

Styret har for neste periode startet på arbeidet med å reforhandle forsikringsavtalen samt få på plass internkontroll av billadeanlegget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes avregning IN-lån med motpost i balansen andre kortsiktige fordringer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.



## 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 60 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 har vi budsjettet med en indeksregulering på 6,5 %.

### 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 vi 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 Fremmerholåsen 4 Borettslag.

### Lån

Fremmerholåsen 4 Borettslag har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 29 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp 5 % fra 01.07.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 Fremmerholåsen 4 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fremmerholåsen 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens 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 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 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:

- 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, 14. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 914 505 526, KUNDENR. 6552

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>01.01.</b>		<b>707 014</b>	<b>461 375</b>	<b>556 225</b>	<b>997 674</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 346 767	155 577	112 960	48 860
Tilbakeføring av avskrivning		0	3 916	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	36 146	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	50 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15	-1 056 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-107	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>290 660</b>	<b>245 639</b>	<b>112 960</b>	<b>48 860</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>997 674</b>	<b>707 013</b>	<b>669 185</b>	<b>1 046 534</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 094 958	774 128		
Kortsiktig gjeld		-97 284	-67 115		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>997 674</b>	<b>707 013</b>		



## FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 914 505 526, KUNDENR. 6552

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		588 384	0	0	987 852
Innkrevde felleskostnader	2	1 106 302	1 300 673	1 339 000	844 148
Ladeinntekter EL-bil		14 832	0	0	20 000
Andre inntekter		0	2 849	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 709 518</b>	<b>1 303 522</b>	<b>1 339 000</b>	<b>1 852 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 949	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger		0	-3 916	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 788	-7 201	-7 400	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 718	-57 095	-58 500	-60 000
Konsulenthonorar	6	-8 950	-5 118	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-117 859	-25 918	-100 000	-60 000
Forsikringer		-38 161	-37 819	-39 000	-41 000
Kommunale avgifter	8	-250 617	-234 318	-245 000	-266 500
Energi/fyring	9	-167 563	-180 113	-177 000	-177 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 120	-57 120	-58 500	-60 000
Andre driftskostnader	10	-75 905	-114 706	-78 000	-88 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-832 320</b>	<b>-773 273</b>	<b>-818 040</b>	<b>-815 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>877 198</b>	<b>530 250</b>	<b>520 960</b>	<b>1 036 860</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 056 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 933 198</b>	<b>530 250</b>	<b>520 960</b>	<b>1 036 860</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 953	202	0	0
Finanskostnader	12	-588 384	-374 875	-408 000	-988 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-586 431</b>	<b>-374 673</b>	<b>-408 000</b>	<b>-988 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 346 767</b>	<b>155 577</b>	<b>112 960</b>	<b>48 860</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	155 577		
Til annen egenkapital		1 346 767	0		



**FREMMERHOLÅSEN 4 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 505 526, KUNDENR. 6552**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 760 000	47 760 000
Tomt	13	5 800 000	5 800 000
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 581 549</b>	<b>53 560 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 750	8 750
Andre kortsiktige fordringer	14	321 081	0
Driftskonto OBOS-banken		670 832	671 867
Sparekonto OBOS-banken		94 295	93 512
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 094 958</b>	<b>774 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 676 507</b>	<b>54 334 128</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Annen egenkapital	15	1 953 781	607 014
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 053 781</b>	<b>707 014</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 368 000	21 424 000
Borettsinnskudd	17	32 136 000	32 136 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	21 442	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>52 525 442</b>	<b>53 560 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		66 448	6 035
Påløpte renter		4 576	2 231
Energiavregning	19	26 260	8 503
Annen kortsiktig gjeld		0	50 345
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 284</b>	<b>67 115</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 676 507</b>	<b>54 334 128</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	54 136 000	54 136 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 12.02.2023  
Styret i Fremmerholåsen 4 Borettslag

Olaug Vedeld /s/

Hilde Alnæs /s/

Håkon Bjørlykke /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	616 416
Renter lån uten IN	288 386
Akonto fjernvarme	97 692
TV	54 960
Fjernvarme	48 848
Kapitalkostnader på IN-lån	233 548
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	354 836
Overført til kapitalkostnader	-588 384
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 106 302</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 788.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 950</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 968
Drift/vedlikehold VVS	-9 040
Drift/vedlikehold elektro	-93 674
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 200
Kostnader dugnader	-1 978
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-117 859</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-90 282
Vann- og avløpsavgift	-119 857
Renovasjonsavgift	-40 478
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-250 617</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 025
Fjernvarme	-146 538
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-167 563</b>

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

Verktøy og redskaper	-4 489
Snørydding	-37 511
Gressklipping	-29 000
Andre fremmede tjenester	-355
Trykksaker	-1 309
Andre kontorkostnader	-770
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 071
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 905</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	890
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 953</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-588 384
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-588 384</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2015	47 760 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 760 000</b>

Tomten ble kjøpt for kr 5 800 000.

Gnr.32/bnr.510

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	321 081
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>321 081</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	897 781
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2022	1 056 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 953 781</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-21 424 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 056 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 368 000</b>

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene 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	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	Første avdrag er 30/06-2025
3, 5		2 400
1, 7		2 450
4		2 650
2, 8		2 750
17		2 800
11, 13, 15		2 950
9, 19		3 000
12, 14, 16, 18		3 150
10, 20		3 200

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-32 136 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-32 136 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 442</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger fjernvarme, gjeld til andelseiere	-26 260
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-26 260</b>

**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 136 000
Pantelån	20 368 000
Beregnete IN forpliktelser	1 056 000
<b>TOTALT</b>	<b>53 560 000</b>

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

Bygninger	47 760 000
Tomt	5 800 000
<b>TOTALT</b>	<b>53 560 000</b>

## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til 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 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

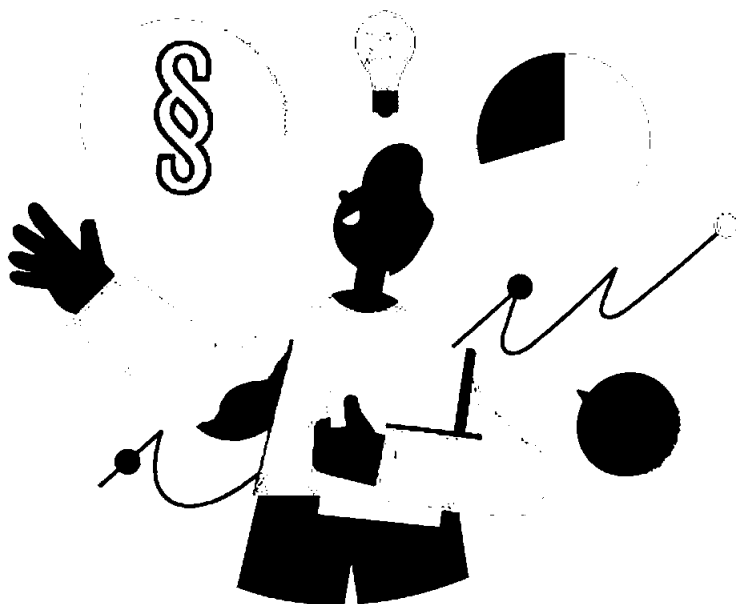
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### 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

2019 - 2019    Nytt postkassehus



# HUSORDENSREGLER

Borettslaget Fremmerholåsen 4

Vedtatt av styret 22.08.2022



- Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.
- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.
- Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.



## § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## § 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00-07:00, alle dager. Det skal være alminnelig ro hele dager på søndager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, fortrinnsvis mellom kl. 08:00-20:00 på hverdager og kl. 11:00-18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Dersom det skal utføres arbeid på leiligheten som skaper støy og dersom vann og/eller strøm må stenges, skal dette informeres om til alle beboerne i god tid.

## § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i inngangsparti, trapperom, ganger, lekeområder eller andre fellesareal. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å mate eller legge ut mat til fugler og andre dyr på borettslagets område. Dette for å unngå mus, rotter og lignende.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Risting og lufting av tøy eller tepper over balkongrekkverk er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.



## § 4. Parkering og lading

Det skal parkeres i carport slik at det ikke er til sjenanse eller til hinder for beboerne. Gjesteparkering for begge etasjer er foran inngangspartier. Det skal ikke sperres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøytebil, drosjer og lignende.

Beboere er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til disse reglene. Kjøretøy på gjesteparkering som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk for eiers regning.

Lading av kjøretøy skal foregå i egen carport.

## § 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, annet fellesareal og søppeledeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Kort til Bingsa finnes i teknisk rom og returneres etter bruk. Lån skal registreres i utlånsbok.

Det er forbudt å kaste ting i toalettet som kan forårsake tett avløp, som for eksempel ribbefett.

## § 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, film/foliering på innglasset balkong, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## § 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Batteri i røykvarsler som går på strøm skal skiftes hvert 4. år.

## § 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må



oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### **§ 10. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

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.

#### **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **§ 12. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

**Selskapsnummer:** 6552 **Selskapsnavn:** Fremmerholåsen 4 Borettslag

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. 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:** \_\_\_\_\_

**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.