



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 702 170  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS v/Fjæråttet Boligsameie  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		819 167	790 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>819 167</b>	<b>790 660</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		67 319	66 755
Annen driftskostnad		827 104	615 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>894 423</b>	<b>682 352</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-75 256</b>	<b>108 308</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 768	9 488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 768</b>	<b>9 488</b>
Annen finanskostnad		7 495	8 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 495</b>	<b>8 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 273</b>	<b>1 442</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 983	109 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		74 309	119 631
Sum finansielle anleggsmidler		74 309	119 631
Sum anleggsmidler		74 309	119 631
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		29 610	23 531
Sum fordringer		29 610	23 566
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 489	807 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 489	807 435
Sum omløpsmidler		783 099	831 001
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>857 408</b>	<b>950 632</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		754 346	822 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>754 346</b>	<b>822 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>754 346</b>	<b>822 330</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		74 309	119 631
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 309</b>	<b>119 631</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 309</b>	<b>119 631</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 389	41
Leverandørgjeld		4 364	1 108
Annen kortsiktig gjeld		20 000	7 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 753</b>	<b>8 671</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 062</b>	<b>128 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>857 408</b>	<b>950 632</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424576

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 702 170  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS v/Fjæråttunet Boligsameie  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		819 167	790 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>819 167</b>	<b>790 660</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		67 319	66 755
Annen driftskostnad		827 104	615 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>894 423</b>	<b>682 352</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-75 256</b>	<b>108 308</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 768	9 488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 768</b>	<b>9 488</b>
Annen finanskostnad		7 495	8 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 495</b>	<b>8 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 273</b>	<b>1 442</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 983	109 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		74 309	119 631
Sum finansielle anleggsmidler		74 309	119 631
Sum anleggsmidler		74 309	119 631
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		29 610	23 531
Sum fordringer		29 610	23 566
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 489	807 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 489	807 435
Sum omløpsmidler		783 099	831 001
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>857 408</b>	<b>950 632</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		754 346	822 330



Sum opptjent egenkapital	754 346	822 330
Sum egenkapital	754 346	822 330
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 309	119 631
Sum annen langsiktig gjeld	74 309	119 631
Sum langsiktig gjeld	74 309	119 631
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 389	41
Leverandørgjeld	4 364	1 108
Annen kortsiktig gjeld	20 000	7 522
Sum kortsiktig gjeld	28 753	8 671
Sum gjeld	103 062	128 302
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>857 408</b>	<b>950 632</b>



Organisasjonsnr: 912 702 170  
FJERÅTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3694

Fjæråttunet Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Fjæråtunet Boligsameie

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:

14. mai 2024 kl. 19:00, Manstad Vel.

### 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.

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. Asfaltering av gjesteparkering
8. Innkjøp av hjertestarter
9. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer tilknyttet Lokaltunet 50
10. Sak om maling av sameiet og finansiering av arbeidet
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fjæråtunet Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Obos v/Siri Jordal Iversen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg  
1. 3694 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 59 000.



Sak 7

## Asfaltering av gjesteparkering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har hatt befaring og fått tilbud fra Fredrikstad Asfalt AS på utbedring av fartsdumper og asfaltering av gjesteparkeringen. Styret har besluttet at fartshumpene skal utbedres og en ny skal tilføres, men pga. kostnaden til planering / asfaltering av gjesteparkeringen vil dette tiltaket koste rett under 35.000,- eks. rigggkostnader om man skulle ta det på et annet tidspunkt enn ved asfalteringen av de nye fartshumpene. Tiltaket går ut over vanlig forvaltning av sameiet, og styret fremmer derfor tiltaket for beslutning i årsmøtet.

### Styrets innstilling

Det er uenigheter i styret om tiltaket skal utføres, hvor 3 mener at det bør gjøres, og 1 er mot. Uenigheten i styret går ut på at den uenige part heller ønsker å bruke midler på hjertestarter til sameiet. Styret er unisont enig om at det vil gjøre gjesteparkeringen betraktelig flottere og ikke sjenerer området med grus og støv.

### Forslag til vedtak

Forslag om asfaltering av gjesteparkering og utbedring av fartshumper godkjennes.

Sak 8

## Innkjøp av hjertestarter

Forslag fremmet av:  
Simen Sikora Gulbrandsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret gjennomførte i 2023 en håndsopprekning på Vibbo om interessen for å gå til innkjøp av hjertestarter til sameiet. 20 beboere rakk opp hånden for JA, og to beboere rakk opp hånden for NEI. Styret anslo da kostnaden for hjertestarter, varmeskap og installasjon til ca kr 30 000. Kostnaden er ikke verifisert med et konkret tilbud.

Innkjøp av hjertestarter går ut over vanlig forvaltning av sameiet, og styret fremmer derfor tiltaket for beslutning i årsmøtet. Sameiet har i 2023 gått i underskudd og har lite oppsparte midler. Det anbefales derfor ikke å bruke av oppsparte midler til tiltak som går utover vedlikeholdsplikten for sameiets fellesarealer.

### Styrets innstilling

Innkjøp av hjertestarter budsjetteres med, og anskaffes, i 2025. På denne måten finansieres kostnaden ved økning av felleskostnadene og tærer ikke på oppsparte midler.

### Forslag til vedtak

Innkjøp av hjertestarter budsjetteres med, og anskaffes, i 2025.



Sak 9

## Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer tilknyttet Lokaltunet 50

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med Hjemmel i eierseksjonsloven §25, 5. ledd har seksjonseier i Lokaltunet 50 søkt om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer nordvest og nordøst for Lokaltunet 50 i 30 år, hvor eneretten følger bolig. Området er avgrenset av bruksenheten og tilleggsareal tilhørende Lokaltunet 50 med vinkelrette linjer ut til eiendomsgrensen til Fjæråttunet boligsameie.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at Årsmøtet vedtar søknadene på prinsipielt grunnlag fordi Lokaltunet 34, 48, 54, 56 og 58 fikk innvilget tilsvarende søknader om midlertidig enerett til bruk av fellesarealer på Årsmøtet 2022 og 2023. Søknaden fra Lokaltunet 50 ble fremmet 22. april 2023 som var etter fristen for innmelding av saker til Årsmøte 2023.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at Pkt 3-1 (8) i vedtektene endres fra: Seksjonseiere i Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for seksjonen. Dette i henhold til eierseksjonsloven §25, 5 ledd. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer. Seksjonseiere i Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 gjelder fra og med 01.07.2022 til 01.07.2052. Seksjonseiere i Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene nordøst for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 gjelder fra og med 01.07.2023 til 01.07.2053. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer er i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer. Til: Seksjonseiere i Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene vest for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 48 og Lokaltunet 34 gjelder fra og med 01.07.2022 til 01.07.2052. Seksjonseiere i Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene nordøst for hver sin bruksenhet. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 54, Lokaltunet 56 og Lokaltunet 58 gjelder fra og med 01.07.2023 til 01.07.2053. Lokaltunet 50 har midlertidig enerett og disponerer fellesarealene nordvest og nordøst bruksenheter. Den midlertidige eneretten for Lokaltunet 50 gjelder fra og med 01.07.2024 til 01.07.2054. Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer er i henhold til eierseksjonsloven §25, 5. ledd. Den midlertidige eneretten skal ikke være til hinder for vedlikehold av tilgrensende fellesarealer.

### Vedlegg

2. 2024 Midlertidig enerett til bruk av fellesarealer Fjæråttunet\_vedlegg.pdf

Sak 10

## Sak om maling av sameiet og finansiering av arbeidet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Fjæråttunet Boligsameie har hatt en pågående sak vedrørende vedlikeholdsansvar for utvendig vedlikehold og særskilt vask og maling av bygningene.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper, jfr vedtektenes punkt 5-2 (1).

Det er styrets innstilling at sameiets vedlikeholdsplikt gjelder den opprinnelige bygningskonstruksjonen og omfatter ikke modifiseringer og tillegg som den enkelte seksjonseier har gjort i ettertid.

Sameiet består av flere byggetrinn som er ferdigstilt i perioden 2013 til 2020. Det er flere synspunkter på når vask og maling skal gjennomføres for de forskjellige byggetrinnene og hvordan dette skal finansieres.

Styret har fått inn ett forslag i saken.

Forslag fremmet av: Kai Edvard Rønning, Stian Andre Johansen og Simen Sikora Gulbrandsen

#### Saksfremstilling:

Forslagstillerne vil overføre ansvaret for ytre vedlikehold fra sameiet og over til seksjonseier. Dette krever 100 % tilslutning fra alle seksjonseiere.

Hvis forslaget ikke får nødvendig tilslutning, ønsker forslagsstillerne at vask og maling skal gjennomføres etappevis iht ferdigstillelse av de forskjellige byggetrinnene.

Det er to forslag til finansiering. Det ene er ved differensiert økning av felleskostnader. Det byggetrinn som males først får størst økning i felleskostnader fordi det er kortest tid til å spare opp tilstrekkelig beløp til å dekke kostnaden. Det byggetrinn som males sist får lavest økning i felleskostnader fordi de har lengst tid til å spare opp tilstrekkelig beløp. Det andre forslaget til finansiering er kapitalinnkreving med mulighet til egeninnsats. Kapitalinnkreving er en høyere engangssum som dekker eierseksjonens totale kostnad for vask og maling. Seksjonseier gis mulighet til å utføre egeninnsats med vask og maling.

Forslagsstillerne vil presenterer sin sak for årsmøtet.

Det er dissens i styret i denne saken. Med bakgrunn i dette ønsker et flertall av styret å fremme egen sak. Styrets innstilling er med tre mot en stemme.

#### Styrets saksfremstilling:

Sameiet sin vedlikeholdsplikt kan overføres den enkelte seksjonseier, ved full tilslutning fra alle beboere (100% tilslutning). Det anses som lite sannsynlig at denne løsningen får nødvendig tilslutning.

Styret har sammen med daglig leder i Haviken Bygg AS gått på befaring i sameiet for å få en profesjonell vurdering av vedlikeholdsbehovet. Det er oppdaget noen råteskader som må repareres, samt noe forbyggende vedlikehold som bør gjennomføres snarlig før råteskader oppstår. Endel av bygningsmassen må vaskes i år for å unngå skade på trevirket.

Når dette er gjennomført kan den eldste bygningsmassen fint vente med maling til i 2028.

Den profesjonelle anbefalingen er at hele bygningsmassen vaskes og males i 2028 for å etablere lik vedlikeholdssyklus på alle boligene. Deretter er anbefalt syklus vask hvert 5. år og maling hvert 10. år.

Styret ønsker å følge denne anbefalingen. Dette er den enkleste og mest oversiktlige måten å følge opp og organisere vedlikeholdet i sameiet for fremtiden.



Styret innhentet pris på vask og maling i 2023, estimert til totalt kr. 2 340 000. Fordeling av kostnad vil følge sameierbrøk. Det er viktig å merke seg at denne prisen kan endre seg, ut fra generell prisøkning.

Sameiet har ikke nok oppsparte midler, og arbeidene må derfor finansieres på annen måte. Styret har vurdert tre alternativer, finansiering ved enten økning av felleskostnadene, felles låneopptak eller kapitalinnkreving fra samtlige seksjonseiere.

Her er det viktig å fremheve fordeler og/eller ulemper ved de tre alternativene:

#### **Økning av felleskostnadene:**

Det er mer langsiktig og bærekraftig økonomi i sameiet ved å spare til fremtidig vedlikehold. Det er gode renteinntekter på vedlikeholdsfond. Det blir en stabil og forutsigbar felleskostnad for den enkelte. Sameiet unngår dyre lån og fellesgjeld. Felleskostnaden for den enkelte eierseksjon må snarlig økes med fra ca. kr. 720 til kr. 1 225, fordelt etter eierbrøk. Det vil likevel fortsatt ansees å være lave felleskostnader. Økning i felleskostnadene kan være lettere å håndtere for den enkelte enn innkreving av en stor engangssum.

#### **Felles låneopptak**

Lånefinansiering gir sameiet en total fellesgjeld som fordeles på hver seksjon. Banker kan ikke ta pantestikkerhet i sameiets bygningsmasse og lån vil derfor medføre en forholdsvis høy rente. Alternativet ansees å være ugunstig, siden lånerenten for sameier er høy og gjelden nedbetales over mange år. Fellesgjeld på selveierleilighet spiller inn ved eventuelt salg, hvor banker også medregner fellesgjeld i det totale lånet. Kjøpere av seksjon i sameier vil ofte ikke forvente at det er fellesgjeld, noe som kan virke negativt ved salg. Lånekostnaden vil løpe i mange år, samtidig som felleskostnadene kan øke med generell prisvekst. Fellesgjeld som fordeles på den enkelte seksjon kan ikke løses inn individuelt. Fordelen med denne løsningen er at lånekostnaden legges på felleskostnadene og kan være lettere å håndtere for den enkelte.

#### **Kapitalinnkreving**

Finansiere ved kapitalinnkreving etter eierbrøk. Kapitalinnkreving er en høyere engangssum fra ca. kr. 40 400 til kr. 68 600 med dagens pris, med forbehold om prisøkning, som faktureres den enkelte seksjon og vil ikke medføre fellesgjeld. Hver seksjonseier vil selv ha friheten til å bestemme hvordan man ønsker å finansiere dette, f.eks. ved å refinansiere eget boliglån til en lavere rente enn sameiet som helhet. Innkreving av kapital kan planlegges og faktura kan sendes til seksjonseier med utvidet betalingsfrist.

#### **Styrets innstilling**

Hele bygningsmassen vaskes og males i 2028. Deretter vaskes bygningsmassen hvert 5. år og males hvert 10. år. Styret gis fullmakt til å velge entreprenør for malearbeidet og til å gjennomføre fasadebehandling.

Styrets innstilling er finansiering ved økning av felleskostnadene. Hvis det ikke er nok oppsparte midler i sameiet finansieres resterende beløp ved kapitalinnkreving.

#### **Forslag til vedtak 1**

Finansiering ved økning av felleskostnader fra ca. kr. 720 til kr. 1 225. Ved behov for ekstra innbetaling, gjøres dette ved kapitalinnkreving.

#### **Forslag til vedtak 2**

Finansiering ved felles låneopptak.

#### **Forslag til vedtak 3**

Finansiering ved kapitalinnkreving, fra ca. kr. 40 400 til kr. 68 600 med dagens pris. Det tas forbehold om prisøkning.



Sak 11

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Ann Sløveren (2022-2024)	Lokaltunet 56
Styremedlem	Simen Sikora Gulbrandsen (2022-2024)	Lokaltunet 13
Styremedlem	Ove Geir Sandnes (2023-2025)	Lokaltunet 14
Styremedlem	Marit Alise Schjødt (2022-2024)	Lokaltunet 15

### 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 Fjæråtunet Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Fjæråtunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912702170, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 111 og bnr. 11

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fjæråtunet Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Det er gjennomført 8 styremøter, ett allmøte og ett ekstraordinært årsmøte i perioden fra Årsmøte 9.mai 2023 til Årsmøte 14.mai 2024.

Styret har brukt aller mest tid og innsats på arbeid med sameiets ansvar for vedlikehold og økning av felleskostnader for å ivareta vedlikeholdsansvaret.

Styret ved hjelp av advokat i OBOS vurderte mulighetene for å vedtektsfeste at seksjonseiere skal ha større ansvar for vedlikehold enn det som følger av lovens ordning. Styret ønsket i utgangspunktet at seksjonseiere har størst mulig vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet. Det er mulig, men krever at alle nåværende seksjonseiere må tilslutte seg vedtektsendringen om å få tilført større del av vedlikeholdsansvaret. Ettersom alle seksjonseiere ikke ønsker å overta vedlikeholdsansvaret er ikke denne saken fremmet for avstemning.

I oktober vedtok styret med tre mot en stemmer en økning i felleskostnadene for å ha en langsiktig og bærekraftig økonomi til å ivareta vedlikeholdet. Samtidig ble det opprettet egen konto for vedlikeholdsfond i OBOS-banken.

Styret kalte inn til allmøte i sameiet for å beskrive behovet for vedlikehold både på kort og lang sikt i den hensikt å begrunne økningen og for å få større forståelse for vedtaket hos seksjonseierne. Styret opplevde å få aksept fra flertallet av de fremmøte på allmøtet om å øke felleskostnadene for å spare til fremtidig vedlikehold. Etter allmøtet korrigerste styret budsjettet for 2024, og dermed økningen i felleskostnader, slik at sameiet i første omgang skulle spare til vask og maling av hele bygningsmassen i 2028.

Økte felleskostnader trådte i kraft 1.1.2024.

2.1.2024 mottok styret krav fra 11 seksjonseiere om ekstraordinært årsmøte fordi de mente at økningen av felleskostnadene var feil, økningen er gjort på feil grunnlag og på feil fremgangsmåte.

De ønsket en ordentlig redegjørelse rundt regelverket og avstemning blant beboerne om økningen i felleskostnader. De sådde tvil om OBOS-advokatens tolking av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Før det ekstraordinære årsmøtet kontaktet derfor styret ny advokat for å få hans uttalelse på om styrets tolkning av vedtektene og eierseksjonsloven var riktig, herunder at sameiet er ansvarlig for utvendig vask og maling av bygningene. Vi ba også om hans uttalelse på styrets rett til å øke felleskostnadene for å sikre forsvarlig økonomi og vedlikehold i sameiet.

Med henvisning til uttalelsene fra de to advokatene og sameiets vedtekter redegjorde styret for at vedtaket om økte felleskostnader var tatt på riktig grunnlag, med riktig fremgangsmåte og at vedtaket er innenfor styrets beslutningsmyndighet.

Det ekstraordinære årsmøtet stemte over om de økte felleskostnadene skulle videreføres eller ikke. Det ble vedtatt med 16 mot 12 stemmer at felleskostnadene som trådte i kraft 1.1.2024 ikke skulle opprettholdes og at justerte felleskostnader skulle iverksettes så snart som mulig.



Styret vedtok at kr 400 000 som var budsjettert til fremtidig vedlikehold ble tatt ut av budsjettet. Justerte felleskostnader trådte i kraft mvf 1.mars 2024.

Dette er noen av de øvrige sakene styret har jobbet med det siste året:

### Reparasjoner og forbyggende vedlikehold

Det er oppdaget råteskader rundt stuevinduer i Lokaltunet 44, 46 og 48. Råten har forplantet seg inn til samtlige vinduer i vindusseksjonen som er berørt. Vinduene er satt inn forskriftmessig riktig, men utførelsen av arbeidet er ikke tilstrekkelig mtp utføring av tilstrekkelig tetting mellom øvre og nedre vindu. Dette har ført til at vann har kommet inn i konstruksjonen, og over lengere tid har materialet tatt til seg fuktigheten som har ført til en betydelig råteskade. Totalt seks vinduer må byttes.

Saken ble meldt inn som forsikringssak til Obos, men de avviser saken da sameiets forsikring ikke dekker råteskader. Skaden faller da under sameiets vedlikeholdsansvar.

Styret har sammen med Haviken Bygg AS hatt befarings på bygningsmassen i sameiet. Under befaringsen ble det avdekket behov for noe forebyggende vedlikehold og reparasjoner:

- Fjerne de to-tre nederste bordene i rekkverk på terrasse i 2.etg på hus type Kollen (totalt 12 boliger)
- Reparere lekkasje mellom dekket på tak terrassen og takrennen på hus type Torungen (Lokaltunet 50-52-54-56-58)
- Bytte ca 10-15 hjørnekasser fordelt på flere av boligseksjonene
- Fuging av vinduer (mellom øvre og nedre vindu) utenfor stue 1.etg i hustype Kollen (totalt 10 boliger, i 3 boliger må vinduene byttes)

Styret har bedt om tilbud på reparasjon av råteskadene i Lokaltunet 44-46-48 og jobbene listet over fra Haviken Bygg AS. Styret er enige i at inntil videre kontaktes Haviken Bygg AS ved oppstående behov for reparasjoner eller forebyggende vedlikehold. Hvis tilbud på jobber overstiger 1G, skal styret innhente anbud fra flere før beslutning om å iverksette arbeidet fattes. Styret ønsker årlig befarings av snekker for å holde jevnlig oversikt over vedlikeholdsbehov i sameiet.

### Vedlikeholds- og bærekraftsmodul

Styret har vedtatt å ta i bruk vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrommet.no.

Med denne vil styret enkelt kunne holde oversikt over byggenes tilstand, planlegge for fremtidig vedlikehold og tiltak. Her kan styret:

- Registrere tilstand for bygninger og uteområde, samt legge inn tiltak
- Legge inn historikk for gjennomførte tiltak og dokumentasjon



- Få råd og tips for bærekraftige valg
- Se og redigerer leverandøravtaler som er inngått
- Finne artikler for tips og råd

## Innfrielse av malerlån

De åtte eierne av seksjonsnummer 26,32,33,34,35,36,37 og 38 var villige til å innfri malerlånet som ble tatt opp ifm at husene ble malt i 2015. Malerlånet er innfridd pr 1.mars 2024.

## Arbeidsgruppe helhetsinntrykk sameiet

Styret har vurdert lempeligere regler i vedtektene for tiltak som gjelder utvendige tilleggsdeler. Det blir en avveining mellom å sikre at sameiet bevarer et enhetlig uttrykk

eller å gi seksjonseierne større frihet til å sette sitt personlige preg på fasade og uteområdet på egen bruksenhet. Arbeidsgruppe som skulle komme frem til hva som er det ønskelige helhetsuttrykket på husene i sameiet og lage retningslinjer for hvordan vi skal ivareta det, ble nedsatt på Årsmøtet 2023. Arbeidsgruppen gjennomførte ett møte, men arbeidet er ikke slutført.

## Husordensregler

Styret har laget utkast til nye husordensregler som passer bedre til dagens sameie, men har ikke prioritert å ferdigstille dem for godkjenning av årsmøtet.

## Dugnad

Sameiet har gjennomført tre dugnader. En tidlig vår der alle var oppfordret til å rake, rydde og stelle fellesområdene i hele sameiet i løpet av en helg. Tidlig sommer ble det lagt duk, dryppslange og dekkbark på hekkene i fellesarealene. I oktober ble lekeapparat på fellesområdet bak Lokaltunet 9 – 15 flyttet til den største lekeplassen. Samtidig ble området bak Lokaltunet 9 – 15 og området rundt innkjøringen til Lokaltunet ryddet for ugress og buskas og hekker ble klippet.

## Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar utomhus

I forbindelse med oppstart av plenklipp av fellesområdene i 2023 presiserte styret at plenklipp av bruksenhetenes tilleggsdel og vedtektsfestet enerett til bruk av fellesareal inngår i seksjonseiernes vedlikeholdsansvar.

## Fartsdumper

Styret har fått henvendelser om å etablere flere fartsdumper. Styret har besluttet å akseptere tilbud fra Fredrikstad Asphalt (som la de to fartsdumpene i 2021) på å lage de to nåværende dumpene litt krappere, samt lage enda en fartsdump like ved postkassestativet ved gjesteparkeringen. Arbeidet gjennomføres i løpet av sommer 2024.



## Gatelys

Gatelysene har vært ustabile. Har hatt reparatør og sett på det, men de slår seg fortsatt ikke av og på til riktige tider. Det er skiftet en lyspære.

## Skilt ved innkjøringen til sameiet

Det er satt opp skilt ved oversikt over boligene i sameiet. Noen av de gamle skiltene og betongblokkene som skiltene var festet i er fjernet. Skiltene har nå innfesting rett i bakken.

## Hjertestarter til Sameiet

Styret gjennomførte en avstemming på Vibbo og flertallet ønsket hjertestarter til Sameiet. Ettersom dette er et tiltak som går ut over vanlig forvaltning, fremmes saken for beslutning på årsmøtet, jf vedtektene punkt 9-9 (1).

## Fasadevask

Flere boliger trenger fasadevask pga mye skitt og grønske. Dette tærer på kledningen og fasadevask burde vært gjennomført. På grunn av diskusjonene i sameiet rundt hva som

faller under seksjonseiers vedlikeholdsplikt og hva som sameiets vedlikeholdsplikt har styret ikke fattet tiltak i denne saken. Denne saken viser at det bør konkretiseres i vedtektene hvilke vedlikeholdsplikter som faller på seksjonseier og hvilke som faller på sameiet.

## Parkeringsplasser

Styret har behandlet søknad fra en beboer om å få leie eller kjøpe en av gjesteparkeringsplassene. Styret har ikke mulighet å vedta enerett til bruk av fellesområder for en enkelt seksjonseier. Dette må i tilfelle vedtektsfestes med 2/3 flertall på årsmøtet.

De fleste beboerne må parkere bilene etter hverandre på egen bruksenhet. Mange opplever dette både upraktisk og trangt, og noen beboere bruker gjesteparkeringen fast til parkering egne biler. Det er få gjesteparkeringsplasser i sameiet, så det resulterer i kaotisk parkering på hele tunet når det kommer gjester hit.

## Ny rådgiver i OBOS

Etter anmodning fra styret til OBOS fikk sameiet byttet til ny rådgiver, Siri Jordal Iversen, ved årsskiftet. Styret er meget godt fornøyd med samarbeidet med og støtten fra ny rådgiver.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnad for drift og vedlikehold av bygninger.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 754 346.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære vedlikeholdskostnader for 2024.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjæråttunet Boligsameie. Det er budsjettet med en premieøkning på 10% for 2024.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres med 5,3% i 2024.

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

Budsjettet er basert på 9% økning av felleskostnadene og 33% økning av kostnader til Kabel-TV/bredbånd fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Merknad: Opprinnelig budsjett for 2024 ble vedtatt med økte felleskostnader på 55% for avsetning til vedlikehold og maling i 2028. Etter ekstraordinært årsmøte 23.01.24 ble det vedtatt at denne avsetningen ikke skal opprettholdes. Budsjett ble derfor justert i februar 2024, med justering av felleskostnader fra 01.03.24.



Til årsmøtet i Fjæråtunet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjæråtunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 18. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 702 170, KUNDENR. 3694

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	819 132	790 596	880 000	998 000
Andre inntekter	3	35	64	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>819 167</b>	<b>790 660</b>	<b>880 000</b>	<b>998 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 319	-8 249	-8 500	-8 400
Styrehonorar	5	-59 000	-58 506	-59 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 125	-5 400	-7 500
Forretningsførerhonorar		-90 130	-86 500	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-23 719	-7 833	-4 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-158 660	-38 342	-200 000	-100 000
Forsikringer		-172 278	-147 762	-149 000	-196 000
Energi/fyring		-8 009	-9 561	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 177	-246 013	-280 000	-290 000
Andre driftskostnader	9	-77 132	-74 461	-75 050	-84 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-894 423</b>	<b>-682 352</b>	<b>-880 950</b>	<b>-864 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-75 256</b>	<b>108 308</b>	<b>-950</b>	<b>133 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 768	9 488	0	0
Finanskostnader	11	-7 495	-8 046	-7 500	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 273</b>	<b>1 442</b>	<b>-7 500</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-67 983</b>	<b>109 750</b>	<b>-8 450</b>	<b>132 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	109 750		
Fra opptjent egenkapital		-67 983	0		



Fjæråtunet Boligsameie

## FJÆRÅTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912 702 170, KUNDENR. 3694

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	12	74 309	119 631
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>74 309</b>	<b>119 631</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 029	2 510
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		22 581	21 021
Driftskonto OBOS-banken		409 115	767 002
Sparekonto OBOS-banken		344 374	40 433
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>783 099</b>	<b>831 001</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>857 408</b>	<b>950 632</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		754 346	822 330
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>754 346</b>	<b>822 330</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	74 309	119 631
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>74 309</b>	<b>119 631</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 815	3 007
Leverandørgjeld		4 364	1 108
Påløpte renter		538	41
Påløpte avdrag		3 851	0
Annen kortsiktig gjeld	14	13 185	4 515
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 753</b>	<b>8 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>857 408</b>	<b>950 632</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

20 av 29

3694 Årsrapport.pdf



Fjæråtunet Boligsameie

Fredrikstad, 15.04.2024

Styret i Fjæråtunet Boligsameie

Kari Ann Sløveren/s/

Simen Sikora Gulbrandsen/s/

Ove Geir Sandnes/s/

Marit Alise Schjødt/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	599 508
Kabel-TV	218 088
Diverse	1 536
Individuelt lån maling	61 200
Avregning lån maling	-61 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>819 132</b>



Fjærrådet Boligsameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 319
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 319</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 59 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 719</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 250
Drift/vedlikehold elektro	-6 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 512
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-158 660</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Diverse leiekostnader/leasing	-1 813
Lyspærer og sikringer	-240
Vaktmestertjenester	-1 363
Snørydding	-17 875
Gressklipping	-48 125
Andre fremmede tjenester	-914
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-355
Bank- og kortgebyr	-2 508
Velferdskostnader	-2 440
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 132</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 332
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 941
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Andre renteinntekter	7 432
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 768</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 495
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 495</b>

**NOTE: 12****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken	74 309
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>74 309</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-465 000
Nedbetalt tidligere	345 369
Nedbetalt i år	45 322
	-74 309
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-74 309</b>



Fjærrådet Boligsameie

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-154
Avregning individuelt lån maling	-13 031
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 185</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

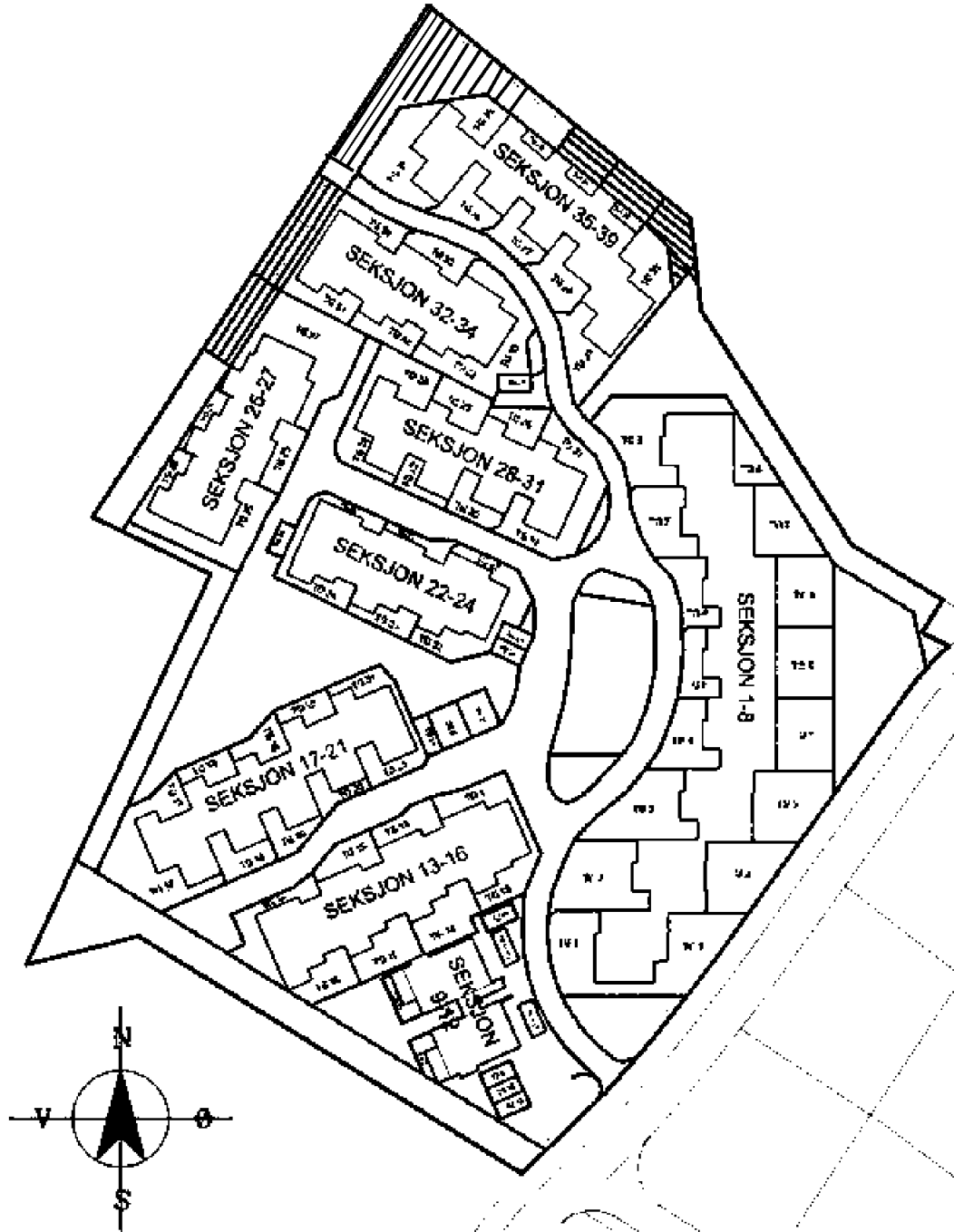
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6605340. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppdatert lekeplassen
2017	Fartsdumper og nye skilt
2017 - 2018	Radonmåling
2015 - 2015	Utvendig maling

Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense  
Samtlige leiligheter ble vasket og malt i 2015





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 3694 Selskapsnavn: Fjæråttunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.