



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 374 354  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### 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, 08.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 068 922	1 887 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 068 922</b>	<b>1 887 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 290	89 739
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 085	8 085
Annen driftskostnad		2 911 390	1 111 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 016 766</b>	<b>1 208 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-947 843</b>	<b>678 305</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 820	14 941
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 820</b>	<b>14 941</b>
Annen finanskostnad		313 059	177 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>313 059</b>	<b>177 265</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 239</b>	<b>-162 324</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 241 082	515 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 678 698	15 678 698
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		273 696	281 781
Sum varige driftsmidler		15 952 394	15 960 479
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 726	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		6 726	31 245
Sum anleggsmidler		15 959 120	15 991 724
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		42 290	
Sum fordringer		42 290	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 065 239	641 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 065 239	641 453
Sum omløpsmidler		1 107 529	641 453
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 066 649</b>	<b>16 633 177</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 691 253	6 932 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 691 253</b>	<b>6 932 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 694 153</b>	<b>6 935 235</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		7 117 329	5 497 154
Øvrig langsiktig gjeld		4 171 163	4 196 190
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 288 492</b>	<b>9 693 344</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 288 492</b>	<b>9 693 344</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 230	
Leverandørgjeld		46 350	4 125
Skyldige offentlige avgifter		473	135
Annen kortsiktig gjeld		951	338
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 004</b>	<b>4 598</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 372 496</b>	<b>9 697 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 066 649</b>	<b>16 633 177</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410733

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 374 354  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FRYDENBERG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 947 374 354  
FRYDENBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 068 922	1 887 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 068 922</b>	<b>1 887 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 290	89 739
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 085	8 085
Annen driftskostnad		2 911 390	1 111 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 016 766</b>	<b>1 208 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-947 843</b>	<b>678 305</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 820	14 941
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 820</b>	<b>14 941</b>
Annen finanskostnad		313 059	177 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>313 059</b>	<b>177 265</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 239</b>	<b>-162 324</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 241 082	515 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>



Organisasjonsnr: 947 374 354  
FRYDENBERG BORETTSLAG

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 678 698	15 678 698
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		273 696	281 781
Sum varige driftsmidler		15 952 394	15 960 479
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 726	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		6 726	31 245
Sum anleggsmidler		15 959 120	15 991 724
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		42 290	
Sum fordringer		42 290	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 065 239	641 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 065 239	641 453
Sum omløpsmidler		1 107 529	641 453
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 066 649</b>	<b>16 633 177</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 691 253	6 932 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 691 253</b>	<b>6 932 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 694 153</b>	<b>6 935 235</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 117 329	5 497 154
Øvrig langsiktig gjeld	4 171 163	4 196 190
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 288 492</b>	<b>9 693 344</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 288 492</b>	<b>9 693 344</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 230	
Leverandørgjeld	46 350	4 125
Skyldige offentlige avgifter	473	135
Annen kortsiktig gjeld	951	338
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>84 004</b>	<b>4 598</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 372 496</b>	<b>9 697 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 066 649</b>	<b>16 633 177</b>



Organisasjonsnr: 947 374 354  
FRYDENBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 3585

Frydenberg Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Frydenberg 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:

7. mai 2024 kl. 18:00, OBOS Østfold, Storgata 5.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lån for ferdigstilling av vedlikeholdsplanen.
8. Hunder skal føres i bånd på borettslagets tomt
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Frydenberg Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech 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 Joachim Wisbech foreslått. protokollvitne velges på 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 at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. 3585 Årsrapport og renskapd vedlegg.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-



Sak 7

## Lån for ferdigstilling av vedlikeholdsplanen.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Vedlikeholdsoversikt

- Som tidligere nevnt så har vi en del bordkledning som er råteskadet å derfor må byttes. Gjelder deler av vegg front Veumveien mot Sandveien + hele vegg i Sandveien mot søppelkassene. Det er også deler av vegger som må males om igjen grunnet manglende vedlikehold.
- Vi har også fått rapport fra Heiskontrollen som sier følgende « bærewirer som er veldig slitt, rustet» Rettes ikke dette innen rimelig tid så vil vi ende opp med en stengt heis.
- Som nevnt tidligere så hadde vi Obos prosjekt på befaring mars 2023. Her ble det konstatert manglende vedlikehold på flere av teglsteinveggene, det ble også konstatert at 2 av veggene suger til seg fuktighet. De veggene det gjelder er 2 av veggene Sandveien mot stor fellesparkering + ene vegg i Veumveien mot tidligere bensinstasjon. Veggene er i så dårlig forfatning at det er kommet fukt rett igjennom vegg mot utvendig trappeløp Veumveien. Er også konstatert dårlig sten, ikke ventil, dårlige fuger etc.

### Tiltak via tilbud:

- Styret har derfor mottatt tilbud fra Roar Kristoffersen As for en renovering av Teglsteinveggene og utvendig
1. trappeløp Veumveien.

- Vi har også mottatt tilbud fra Kone Heis As for utbedringer av heis. Vi vil også få firma til å sette i gang arbeid med bytte av nevnt trekledning og maling av deler av fasade. Tiltakene nevnt ovenfor vil ha en kostnad på 1.5
2. millioner, en million fem hundre tusen å vil derfor kreve låneopptak.

Styrets ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til låneopptak av inntil kr 1 500 000,- ved refinansiering av nåværende lån for renovering av teglsteinvegger, bytte bordkledning og fiks av heis med sikkerhet foran borettsinnskuddet.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling Generalforsamlingen gir styret fullmakt til låneopptak av inntil kr 1 500 000,- ved refinansiering av nåværende lån for renovering av teglsteinvegger, bytte bordkledning og fiks av heis.

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

### Vedlegg

2. Frydenberg brl - tegl fasader 2024.pdf
3. KONE-Veumveien 26 (1).pdf



Sak 8

## Hunder skal føres i bånd på borettslagets tomt

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Ola Sander Vister og Ingrid Ekeli Boge Tlf. 911 83 034

Ved flere anledninger har det vært løse hunder på borettslagets fellesarealer. Dyrehold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere. Det er ikke alle mennesker, barn, hunder eller katter som trives med å ha løse hunder rundt seg, uavhengig båndtvangen som kun varer fra 01.april til 20. august.

Forslag til vedtak: Det legges inn i husordensreglene at *«Hunder skal til enhver tid føres i bånd på borettslagets eiendom, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Eventuelle ekskrementer etter hunden skal plukkes opp umiddelbart»*.

Styrets innstilling

At dette stemmes over av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alban Belegu

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jan Erik Jobsen
- Rolf Skulbørstad

Sak 10

## 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:

- Jan -Erik Jobsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gro Aurud Nordal



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan-Eirik Johnsen	Veumveien 26
Styremedlem	Floriana Hiseni	Sandveien 6
Styremedlem	Erika Helene Kurahachi	Sandveien 6
Styremedlem	Gro Aurud Nordal	Sandveien 6
Varamedlem	Alban Belegu	Veumveien 26

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Varadelegert		
Gro Aurud Nordal		Sandveien 6

### Valgkomiteen

Jan-Eirik Johnsen	Veumveien 26
Rolf Skulbørstad	Sandveien 6

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post: [borettslagfrydenberg@styrerrommet.no](mailto:borettslagfrydenberg@styrerrommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Frydenberg Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947374354, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

209      100    148

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

Frydenberg Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid

Det har vært utført totalt 8 styremøter for perioden 03/04.

Det har vært behandlet totalt 46 protokollførte/vedtak saker.

Det har også vært 2 ekstraordinære generalforsamlinger for låneopptak til vedlikehold.

Dugnad har det totalt vært 3 av. Her har det vært utført små vedlikeholdsoppgaver som maling og diverse. Vi har også noen beboere som virkelig har stått på for felleskapet.

Dette er utført av vedlikehold siste år:

Renovering utført 2023/24

- \* Vask og maling av garasje, sykkelbod, inngangspartier og gjerder.
- \* Byttet vindskier tak sykkelbod, garasje og Sandveien. If Bygg AS
- \* Maling og renovering av gangbru. IF Bygg AS.
- \* Lagt gulvfliser felles platting + malt.
- \* Bytte av dører sykkelbod. Rolf Andreassen AS.
- \* Byttet bannere og malt skilt ved innkjøring.
- \* Fått opp skilt både for Veumveien og Sandveien.
- \* Montert dørautomatikk felles trapperom, totalt 3 stk. Fikset dører og terskler. Certigo As. If Bygg As, hjelpemiddelsentralen As.
- \* Lagt nytt gulv i heis. If Bygg As.
- \* Renovering, merking og asfaltering av hele borettslaget sin eiendom. Gaards service og Ludvig Kamperhaug AS.
- \* Flyttet søppelkasser og opprettet ny parkeringsplass.
- \* Nytt el-bil anlegg fra Zaptec (felles)+ tilrettelagt for egen el-bil lader i garasje. Odin elektro.
- \* Inngått avtale med Charge365 As, for fakturering av lading EI-bil.
- \* Montert led-belysning på hele veumveien med sensor + sjekket felles strøm for borettslaget. Odin elektro.
- \* Montert brannalarm tilkoblet felles sentral for alle fellesareal Veumveien, etter krav fra branntilsynet. Østfold sikkerhets Alarm AS.
- \* Byttet inngangsdør gangbru. If Bygg As.
- \* Byttet dårlig gulv 4 etg Veumveien. If Bygg As.



- \* Renovering av hele inngangspartiet, stål og muren, Veumveien. Roar Kristoffersen As.
- \* Renovering av hele inngangspartiet Sandveien, muren( starter straks) Ble utsatt grunnet frost. Roar Kristoffersen As.
- \* Klippet ned busker front Veumveien og front Sandveien. Steinar Larsen Anleggsgartneri.
- \* Startet med takfornyning og utbedring av tak og takrenner, gjelder alle bygg. Fasadevask av hele borettslaget. Morten Fixit AS:
- \* Maling av heis, postkasser, brannskap og dører Veumveien.
- \* Montert helt nytt ventilasjonsanlegg (Sentralavtrekk DC) og rens av kanaler, kjøkkenvifter, begge adresser. Moe ventilasjon As og Odin Elektro.
- \* Fikset avløpsystemet utenfor inngangsparti Sandveien. Freddy Martinsen Graving-Vann og avløp.
- \* Montert ny heisalarm. Kone Heis AS.
- \* Fikset parti tak Sandveien. Fredrikstad Blikkenslagerverksted As.
- \* Forhandlet med Telenor: Gratis nye dekodere, internettruter og installasjon + en besparelse av den totale kostnaden årlig på nesten 40.000,- ( Avtalen er på totalt 3 år) og gir en besparelse på totalt nesten 120.000,-
- \* Bestilt opp nye glass til veranda slik at de beboere som har knust glass blir byttet. Fas Tec AS.
- \* Montert ventiler på kjøkken hos beboere Veumveien som ikke hadde dette fra før pga undertrykk i leilighetene. Moe ventilasjon AS.
- \* Fått opp merking av alle nødutganger på fellesareal etter krav fra branntilsynet. Skiltmax As.
- \* Fått opp mer moderne bilder, planter og skilt fellesareal + nye planter og kasser ute.
- \* Diverse annet vedlikehold både hos beboere og ellers bygningsmasse. Utført av IF Bygg As, Kone As, certigo As, Roar kristoffersen AS.

Styrets oppgaver har i all hovedsak inneholdt oppfølging av beboere, leverandører, renovering og ellers alt som omhandler renovering og oppfølging av dette.

Oppfølging og utføring av vedlikeholdsplanen som vi mottok fra Obos Prosjekt mars 2023. Alt i alt så har det vært et ekstremt hektisk år hvor det totalt sett har vært lagt i hundretalls med timer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasadearbeider?

### 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.

### 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 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1, 5 millioner til større vedlikehold .

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet med en økning på 10%, men eiendomsskatten er budsjettert uten endring.

### 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 på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frydenberg Borettslag.

### Lån

Frydenberg Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 15

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3% økning grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Frydenberg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 3 av 32 3985 Årsrapport og regnskap vedlegg.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, 22. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 947 374 354, KUNDENR. 3585

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>636 856</b>	<b>724 666</b>	<b>636 856</b>	<b>1 023 525</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 241 082	515 981	583 660	-1 413 326
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 085	8 085	8 085	8 085
Tillegg for nye langsiktige lån	15 7 117 329	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -5 497 154	-611 721	-582 000	-31 000
Innsk. øremerk. bankkto	-508	-155	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>386 670</b>	<b>-87 810</b>	<b>9 745</b>	<b>-1 436 241</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 023 525</b>	<b>636 855</b>	<b>646 601</b>	<b>-412 716</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 107 529	641 453		
Kortsiktig gjeld	-84 004	-4 598		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 023 525</b>	<b>636 855</b>		



## FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 947 374 354, KUNDENR. 3585

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 030 848	1 887 180	2 028 000	2 026 000
Ladeinntekter EL-bil		611	0	0	0
Andre inntekter	3	37 463	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 068 922</b>	<b>1 887 180</b>	<b>2 028 000</b>	<b>2 026 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 290	-14 739	-10 950	-28 912
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	14	-8 085	-8 085	-8 085	-8 085
Revisjonshonorar	6	-6 750	-4 875	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-95 325	-91 480	-96 054	-101 000
Konsulenthonorar	7	-70 548	-11 563	-14 000	-50 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	8	-1 842 587	-239 153	-153 674	-1 705 000
Forsikringer		-123 631	-108 293	-119 122	-134 000
Festeavgift		-23 789	-23 789	-23 789	-23 789
Kommunale avgifter	9	-474 248	-393 505	-423 203	-511 840
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-50 000
Energi/fyring		-29 397	-31 037	-20 000	-31 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 470	-173 943	-175 393	-177 000
Andre driftskostnader	10	-70 846	-27 614	-56 470	-67 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 016 766</b>	<b>-1 208 875</b>	<b>-1 186 540</b>	<b>-2 976 326</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-947 843</b>	<b>678 305</b>	<b>841 460</b>	<b>-950 326</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 820	14 941	12 000	16 000
Finanskostnader	12	-313 059	-177 265	-269 800	-479 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-293 239</b>	<b>-162 324</b>	<b>-257 800</b>	<b>-463 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 241 082</b>	<b>515 981</b>	<b>583 660</b>	<b>-1 413 326</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 241 082	0		
Til opptjent egenkapital		0	515 981		



### FRYDENBERG BORETTSLAG ORG.NR. 947 374 354, KUNDENR. 3585

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 672 215	15 672 215
Tomt		6 483	6 483
Andre varige driftsmidler	14	273 696	281 781
Miljøbankkonto, øremerket		6 726	31 245
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 959 120</b>	<b>15 991 724</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		42 290	0
Driftskonto OBOS-banken		906 089	287 096
Sparekonto OBOS-banken		159 150	354 357
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 107 529</b>	<b>641 453</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 066 649</b>	<b>16 633 177</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		5 691 253	6 932 335
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 694 153</b>	<b>6 935 235</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 117 329	5 497 154
Borettsinnskudd	16	4 165 100	4 165 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 063	31 090
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 288 492</b>	<b>9 693 344</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		46 350	4 125
Skyldige offentlige avgifter	18	473	135
Påløpte renter		36 230	0
Annen kortsiktig gjeld	19	951	338
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>84 004</b>	<b>4 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 066 649</b>	<b>16 633 177</b>
Pantstillelse	20	18 668 000	12 168 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 07.04.2024  
Styret i Frydenberg Borettslag

Jan-Eirik Johnsen/s/

Gro Aurud Nordal/s/

Erika Helene Kurahachi/s/

Floriana Hiseni/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 987 332
Garasjeleie	45 180
Diverse	-290
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 032 222</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 374
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 030 848</b>

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

Miljøfond	37 463
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>37 463</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 322
Påløpte feriepenger	-951
Arbeidsgiveravgift	-12 018
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 290</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 127, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

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

OBOS Prosjekt AS	-50 145
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 403
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-70 548</b>

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

Hovedentreprenør I, Ludvig Kamperhaug AS	-365 938
Hovedentreprenør II, Murerfirma Roar Kristoffersen	-622 463
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-988 401</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-385 374
Drift/vedlikehold VVS	-32 700
Drift/vedlikehold elektro	-66 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-181 631
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 456
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 562
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 798
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-4 965
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 842 587</b>

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

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

Eiendomsskatt	-99 840
Kommunale avgifter	-374 408
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-474 248</b>

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

Lokalleie	-3 400
Container	-3 475
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 927
Lyspærer og sikringer	-1 612
Snørydding	-30 500
Gressklipping	-13 250
Andre fremmede tjenester	-1 092
Kontor- og datarekvisita	-3 297
Kopieringsmaterieill	-1 050
Trykksaker	-1 736
Andre kostnader tillitsvalgte	-127
Andre kontorkostnader	-3 314
Bank- og kortgebyr	-2 519
Velferdskostnader	-2 547
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-70 846</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 301
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 246
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 820</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-129 503
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 017
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 539
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-313 059</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1987	15 672 215
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 672 215</b>

Gnr.209/bnr.100 M. flere

Tomten er festet fra 1987

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

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

Asfalt		
Kostpris	15 000	15 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	404 226	
Avskrevet tidligere	-137 445	
Avskrevet i år	-8 085	
		258 696
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>273 696</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 085</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS overført til OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-3 206 363	
Opprinnelig 2016	-4 973 637	
Nedbetalt tidligere	2 682 846	
Nedbetalt i år	5 497 154	
		0
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-7 117 329	
Nedbetalt i år	0	
		-7 117 329
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 117 329</b>

**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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024	Første avdrag er 30/11- 2024
3, 3, 4, 4, 5, 5		550
6, 6, 7, 7, 8, 8		550
1, 1, 2, 2, 9, 9		600
10, 10, 10, 10, 11, 11		600
12, 12, 19, 19, 20, 20		600
21, 21, 22, 22, 23, 23		600
24, 24, 26, 26, 27, 27		600
28, 28, 29, 29		600
13, 13, 14, 14, 15, 15		650
16, 16, 17, 17, 18, 18		650
25, 25		650
<b>NOTE: 16</b>		
<b>BORETTSINNSKUDD</b>		
Opprinnelig 1987		-4 165 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-4 165 100</b>
<b>NOTE: 17</b>		
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		
Avsetning bomiljøtiltak		-6 063
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-6 063</b>
<b>NOTE: 18</b>		
<b>SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		
Skyldig arbeidsgiveravgift		-473
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-473</b>
<b>NOTE: 19</b>		
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		
Feriepenger		-951
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-951</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 165 100
Pantelån	7 117 329
<b>TOTALT</b>	<b>11 282 429</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 672 215
Tomt	6 483
<b>TOTALT</b>	<b>15 678 698</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964374. 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.

### 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

2015 - 2016 Stor renovering av borettslaget

Følgende er renovert/skiftet:

- Det er skiftet ytterdører, vinduer og terrassedører
- Det er skiftet og utvidet terrasser, hoveddører i trappehus byttet til glassrekkverk på gå broer
- Reparasjon av skade på fasade, samt pussing av avskallet puss, lagt fliser, malt sykkelbod og garasjerekker
- Installert markiser med motor



Ytre Langøya, 1679 Kråkerøy  
Tlf: 69 34 17 06 - 90 91 05 99  
Fax: 69 34 17 40  
E-post: [post@roarkristoffersen.no](mailto:post@roarkristoffersen.no)  
Org. nr 985 019 290 mva

Frydenberg brl  
ATT Jan Erik

Kråkerøy, 19.02.24

### PRISTILBUD VEDR REHAB AV Tegl VEGGER.

Vi takker for Deres henvendelse og kan komme frem med følgende:

Tilbudet gjelder 2 stk mindre vegger Sandveien samt 1 stk gavelvegg på hovedbygg

#### Stillas;

Levering – montering av murerstillas på alle 3 vegger  
Levering – montering av brannhemmende plast  
Utvendig trappetårn er medregnet

kr 127 000,-

Leie pr dag

kr 650,-

#### Fasader;

Syrevask av fasader  
Utskjæring av dårlige/mangelfulle fuger  
Utskjæring av frostsprengte stein  
Refuging og komplettering av hele fasade  
Remontering av ny tegl der demontert  
Etablering av lufteventiler for skallmur – 1 rad oppe samt 1 rad nede

Tildekning av alle vinduer, beslag og andre bygningsdeler  
Påføring av diffusjonsåpen sealer – 2 strøk

Opprydding og bortkjøring av eget avfall

kr 688 000,-

#### Prisene er eks mva

Det som ikke er nevnt ovenfor er ikke medtatt.  
Dagens lønns og prisnivå er lagt til grunn for tilbudet.  
Skulle tilbudet være av interesse hører vi gjerne nærmere i fra Dem.

Med vennlig hilsen  
**MURERFIRMA ROAR KRISTOFFERSEN AS**



Vedlegg 2

Frydenberg brl - tegl fasader 2024.pdf



KONE Internal

Dedicated to People Flow™



## KONE Care™ Utbedringer

- Profesjonell montering
- Trygg og driftsikker
- Bedre kjørekomfort og energibesparende

Som en serviceleverandør er vårt mål å sørge for at dine heis-, dør- og rulletrappanlegg er driftsikre og trygge. KONE har et kvalifisert og profesjonelt serviceteam, og som ved å benytte de beste metoder, verktøy og prosedyrer, er i stand til å utføre arbeid med høy kvalitet.

Tilbud vedrørende: **Veumveien 26**



KONE Internal



**Frydenberg Borettslag**  
c/o OBOS  
Postboks 6666 St. Olavs Plass  
0129 Oslo

**KONE AS**  
Cato Georgsen  
Ryenstubben 12  
679Oslo

Att:

Tel: +47 4790034059

[www.kone.no](http://www.kone.no)

Tilbudsnr: T-0007190100

22.02.2024

### Tilbud utskifting / utbedring

Vi har herved gleden av å gi dere tilbud på utskifting / utbedring av deres anlegg i henhold til vår teknisk spesifikasjon.

For øvrig gjelder prisene fritt levert og montert, i henhold til vår tekniske spesifikasjon, samt bestemmelser for montasje og betalingsbetingelser.

KONE AS jobber systematisk med sikkerhet, kvalitet og bærekraft og er ISO 9001/14001 sertifisert (kvalitet/miljø). Vi ønsker til enhver tid og møte deres forventninger og håper at vedlagte tilbud er av interesse.

Vennligst gi en tilbakemelding via epost: [annkristin.eliassen@kone.com](mailto:annkristin.eliassen@kone.com) dersom tilbudet er av interesse. Er det spørsmål vedrørende tilbudet, ta gjerne kontakt via telefon +47 4790034059.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Med vennlig hilsen

For Cato Georgsen  
**KONE AS**  
Supervisor

T-0007190100

2(4)

Vedlegg 3

28 av 32

KONE-Veumveien 26 (1).pdf



KONE Internal



## KONE Care™ UTBEDRINGER

### Teknisk spesifikasjon

Anlegg: 10412121 INNGANG SANDVEIEN 6 KO093487 Adresse: Veumveien 26 1600 FREDRIKSTAD

- Utskifting bærewire
- Heiskupé henges opp og sikres
- Gamle wirer demonteres og kastes
- Nye wirer monteres
- Justering av spenningslikhet
- lgangkjøring

#### Forbehold:

Wirer vil normalt alltid strekke seg, noe som i mange tilfeller krever innkorting innen noen uker. Evt. Innkorting av wirer er ikke inkludert i vårt tilbud.

#### Montering av nødllys i heiskupé

- 12 V nødbelysning monteres på hensiktsmessig sted i heiskupé
- Legging og kopling av elektriske forbindelser
- Testing
- Oppgradering av styrestrømsskjemaer

<b>Total pris, eks mva</b>	<b>kr 66.210,-</b>
<b>mva 25%</b>	<b>kr 16.553,-</b>
<b>Total pris, inkl mva</b>	<b>kr 82.763,-</b>

### BETALINGSBETINGELSER

Med mindre annet er avtalt skjer fakturering i henhold til KONE standard. Ved senere betaling belastes rente med 1% pr. måned. For ordrebøp over kr. 200 000,- faktureres 1/3 ved bestilling, 1/3 ved oppstart og 1/3 ved overlevering.

### PRISREGULERINGSKLAUSUL

Ordren utføres på fastpris.

### LEVERINGSTID

Arbeidene vil være ferdigstilt innen 3 kalendermåneder etter bestilling, eller etter nærmere avtale med arbeidsleder.

### MONTASJEFORUTSETNINGER

Utbedringene forutsettes å kunne utføres på vanlig dagtid. Ekstraarbeider, avbrytelser og tidsforsinkelser som ikke er forårsaket av oss, og som er til hinder for våre arbeider, belastes bestilleren ihht. medgått tid, ifølge kvitterte timer. Før vi starter vårt arbeid må kunde sørge for at eventuelt følgende er tilrettelagt:

### REKLAMASJON

Vår pris inkluderer 36 måneder reklamasjonstid på de renoverte/utskiftede komponenter, inklusiv montasje. Reklamasjonsarbeider forutsettes utført innenfor ordinær arbeidstid, og reklamasjonstiden gjelder fra ferdigstillelse.

### GEBYRER OG AVGIFTER

Miljøavgift for håndtering av elektroavfall er inkludert i våre priser. Eventuelle gebyrer og avgifter for ytelser fra det offentlige i forbindelse med arbeidet, betales av bestiller.

T-0007190100

3(4)

Vedlegg 3

29 av 32

KONE-Veumveien 26 (1).pdf



KONE Internal



## BESTILLING AV TILBUDTE VARER

<b>KONE AS</b>	Frydenberg Borettslag
cato.georgsen@kone.com	c/o OBOS
Ryenstubben 12	Postboks 6666 St. Olavs Plass
679 Oslo	0129 Oslo

Vi har gjort oss forstått med innholdet i tilbudet gjeldende **Veumveien 26**, T-0007190100 v.1, og ønsker med dette og sette arbeidet i bestilling.

<b>Total pris, eks mva</b>	<b>kr 66.210,-</b>
<b>mva 25%</b>	<b>kr 16.553,-</b>
<b>Total pris, inkl mva</b>	<b>kr 82.763,-</b>

Sted, dato.....

\_\_\_\_\_  
Signatur

\_\_\_\_\_  
BLOKKBOKSTAVER

Vennligst skriv inn et bestillingsreferanse nedenfor, dersom dette skal merkes på deres faktura.

Bestillingsreferanse: \_\_\_\_\_

T-0007190100

4(4)

Vedlegg 3

30 av 32

KONE-Veumveien 26 (1).pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3585 Selskapsnavn: Frydenberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.