



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### 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, 09.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 632 760	8 565 945
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 632 760</b>	<b>8 565 945</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		281 827	287 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 519	27 819
Annen driftskostnad		5 376 214	6 435 564
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 746 560</b>	<b>6 750 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 886 199</b>	<b>1 815 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 000	9 156
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 000</b>	<b>9 156</b>
Annen finanskostnad		2 059 056	1 653 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 059 056</b>	<b>1 653 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 953 055</b>	<b>-1 644 704</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		933 144	170 664
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</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		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		728 083	299 987
Sum varige driftsmidler		49 246 876	48 818 780
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		104 673	40 124
Sum finansielle anleggsmidler		104 673	40 124
Sum anleggsmidler		49 351 549	48 858 904
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1	
Andre fordringer		594 763	589 104
Sum fordringer		594 764	589 104
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 463 409	5 403 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 463 409	5 403 755
Sum omløpsmidler		6 058 174	5 992 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 409 723</b>	<b>54 851 763</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 700	14 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 963 338	26 896 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 963 338</b>	<b>-26 896 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 948 638</b>	<b>-26 881 782</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		68 545 622	68 865 160
Øvrig langsiktig gjeld		12 461 790	12 398 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 007 412</b>	<b>81 263 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 007 412</b>	<b>81 263 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		205 136	187 139
Leverandørgjeld		86 399	245 324
Skyldige offentlige avgifter			71
Annen kortsiktig gjeld		59 415	37 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>350 950</b>	<b>469 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 358 361</b>	<b>81 733 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 409 723</b>	<b>54 851 763</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370427

#### Enheten

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

#### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### 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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTLAGET FREDSEBERG 1 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 632 760	8 565 945
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 632 760</b>	<b>8 565 945</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		281 827	287 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 519	27 819
Annen driftskostnad		5 376 214	6 435 564
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 746 560</b>	<b>6 750 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 886 199</b>	<b>1 815 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 000	9 156
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 000</b>	<b>9 156</b>
Annen finanskostnad		2 059 056	1 653 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 059 056</b>	<b>1 653 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 953 055</b>	<b>-1 644 704</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		933 144	170 664
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL

## 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		48 518 793	48 518 793
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		728 083	299 987
Sum varige driftsmidler		49 246 876	48 818 780
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		104 673	40 124
Sum finansielle anleggsmidler		104 673	40 124
Sum anleggsmidler		49 351 549	48 858 904
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1		
Andre fordringer		594 763	589 104
Sum fordringer		594 764	589 104
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 463 409	5 403 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 463 409	5 403 755
Sum omløpsmidler		6 058 174	5 992 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 409 723</b>	<b>54 851 763</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 700	14 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 700</b>	<b>14 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	25 963 338	26 896 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-25 963 338</b>	<b>-26 896 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-25 948 638</b>	<b>-26 881 782</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 545 622	68 865 160
Øvrig langsiktig gjeld	12 461 790	12 398 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>81 007 412</b>	<b>81 263 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>81 007 412</b>	<b>81 263 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	205 136	187 139
Leverandørgjeld	86 399	245 324
Skyldige offentlige avgifter		71
Annen kortsiktig gjeld	59 415	37 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>350 950</b>	<b>469 636</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>81 358 361</b>	<b>81 733 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 409 723</b>	<b>54 851 763</b>



Organisasjonsnr: 955 276 965  
BORETTLAGET FREDSBERG 1 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Generalforsamling 2024

Borettslaget Fredsberg 1 BL

18. mars 2024



Foto: Marit Brunstad.



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fredsberg 1 AL

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

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Kulturhuset Varde, Borgundvegen 393, 6015 Ålesund.

### 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. Sette opp overbygg for bussplass ved nedgang syd til garasjen
8. Søknad om oppsett av skap i bodgang
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Lodve Solholm er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 933 144 til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 933 144 overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 6543 Årsrapport Fredsberg 1 AL.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 247 000.



Sak 7

## Sette opp overbygg for bossplass ved nedgang syd til garasjen

Forslag fremmet av:

Marthe Bjermeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken er beskrevet i vedlegg.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er lagt frem i vedlegg.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret pålegg å sørge for at det blir satt opp et overbygg over bossdunkene ved garasjenedgangen mot syd.

**Vedlegg**

2. Vedlegg sak 7.pdf

Sak 8

## Søknad om oppsett av skap i bodgang

Forslag fremmet av:

Randi Ratvik, Dagfinn Ratvik og Anne Skaar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken er beskrevet i vedlegg.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er lagt frem i vedlegg.

**Forslag til vedtak**

Med styrets foranstående drøftelser om bl.a. plassering, utforming og materialbruk, så vil styrets flertall anbefale generalforsamlingen å godkjenne søknadene fra Randi og Dagfinn Ratvik og Anne Skaar.

**Vedlegg**

3. Vedlegg sak 8.pdf



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Jørgen Rongved  
Innstilt av valgkomitéen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrit Preteni  
Innstilt av valgkomitéen
- Hilde S Sylte  
Innstilt av valgkomitéen
- Malin V Fossheim  
Innstilt av valgkomitéen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kåre A Hanken  
Innstilt av valgkomitéen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Frantzvåg  
Innstilt av valgkomitéen
- Hugo Barstad  
Innstilt av valgkomitéen
- Jan Erik Løken  
Innstilt av valgkomitéen
- Lasse Gallefoss  
Innstilt av valgkomitéen
- Torill Sørli  
Innstilt av valgkomitéen

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Kaspersen



Innstilt av valgkomitéen

- Øyvind Sand

Innstilt av valgkomitéen

- Randi Ratvik

Innstilt av valgkomitéen

- Roger Giske

Innstilt av valgkomitéen

## Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf

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:

- Styret foreslår leder som velges på generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Styret foreslår nestlederen som det nye styret velger under sin konstituering



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lodve Solholm	2022 – 2024
Styremedlem	Kåre Hanken	2023 – 2024
Styremedlem	Kjell Harsvik	2022 – 2024
Styremedlem	Arnhild Løndal	2023 – 2024
Styremedlem	Magne Skudal	2022 – 2024
Varamedlem	Solveig K Emblem	2023 – 2024
Varamedlem	Eva Karin Frantzvåg	2023 – 2024
Varamedlem	Jan Erik Løken	2023 – 2024
Varamedlem	Erik Svenning Olesen	2023 – 2024
Varamedlem	Toril Sørli	2023 – 2024

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Magne Skudal 2023 – 2024

##### Varadelegert

Kjell Harsvik 2023 – 2024

#### Valgkomiteen

Paula Bjørg Brekke	2023 – 2024
Malin Fossheim	2023 – 2024
Ingunn Sand	2023 – 2024
Bjørn Vinje	2023 – 2024

### 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 Borettslaget Fredsberg 1 AL

Borettslaget består av 147 andelsleiligheter.

Borettslaget Fredsberg 1 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955276965, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 237



Borettslaget Fredsberg 1 AL

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.

Borettslaget Fredsberg 1 AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret anfører at 2023 har vært et år med nødvendig arbeid på bygninger og fellesareal, selv om vi har lagt bak oss år med prosjekt og reklamasjoner. Reklamasjoner er ikke helt i mål ved inngangen til 2024, men styret ser lyset i tunnelen.

Styret har i år valgt å utarbeide en tekstsider som viser hva som er gjort av arbeid utenom selve styrearbeidet i møter. Styret har også valgt å utarbeide en oversikt over prosjekter som det nye styret må arbeide med i 2024. Det er også listet opp serviceavtaler som borettslaget har avtale med.

Styret vil nevne følgende prosjekter som er gjennomførte:

**Leikeparken** ble ferdigstilt på budsjett i løpet av våren/sommeren. OBOS var en betydelig økonomisk bidragsyter gjennom øremerket tilskudd og miljømidler. Leikeparken ble fargeklatt i det ellers går og hvite utemiljøet. Det er særdeles kjekt å se at den er i daglig bruk. Rengjøring, malingsarbeid og listing ble utført på dugnad.

**Maling:** Pumpehuset, traktorgarasjen, nedgang syd til garasjen, taket i nedgang nord til garasjen, div. murer og murkanter ved nr. 21, 23, 25 og 27 ble rengjort/skrapet og malt med to strøk. Trebygningene ble malt i fargen «Morgendis», og listverk ble malt «Stockholms-grønt». Arbeidet ble i hovedsak utført på dugnad.

**Takarbeid:** Taket på nedgang syd og nord til garasjen ble rengjort og malt med takmaling. Trappene ble også malt i nedgang syd, men fottøy med brodder har vist at det kanskje ikke var en god ide. Arbeidet ble utført som dugnad og av vaktmester.

**Utelys:** Det ble skiftet ut 10 utelys av samme merke/kvalitet som er skiftet ut tidligere. OBOS gav støtte til utskiften gjennom miljøkontoen. Det gjenstår å skifte ut fire utelys øst for rekkehusene. Arbeidet ble utført av Steinar Mjelva med lokal bistand.

**Terrasser med skade på belegget:** Norelegg AS har utført reklamasjonsarbeid på tre terrasser i 2023. Det gjenstår fremdeles arbeid på fire terrasser der Mapai-belegget har blærer. Tre terrasser gjenstår å slipe og male på bakkenivå. Det er reklamasjon.

**Bytte av porttelefon:** I nr. 45 var det nødvendig å bytte porttelefonen. Det er ikke lenger mulig å få reservedeler til eksisterende anlegg. Det skyldes eierskifte og konkurser i utlandet.

**Garasjen:** I garasjen ble det lagt ca. 35 m<sup>2</sup> ny asfalt på innsiden av porten. Videre ble det reparert/flikket på noen mindre asfalskader på to- tre plasser.

**Blomsterdag i mai:** Tradisjonen tro ble det plantet sommerblomster på dugnad før 17. mai. Det er greit å huske for alle beboere at blomster trenger vann – selv i Ålesund.

**Gjesteleiligheten i nr. 15:** Ved årsskiftet 2022/23 ble det montert inn et nytt større vindu, som dekker behovet for rømningsvei i tillegg til entredøra.

I 2023 har det vært 121 gjestedøgn i leiligheten, og det har tilført fellesskapet kr 30 000,-



på konto. Det er et utmerket tilbud som har høstet mange lovord i året som har gått. Det er Arnhild som har hatt ansvaret for booking og kontroll av renhold i 2023. Hver og en skal vaske etter seg.

**Skogrydding og vedlikehold ute:** Eiendommen til borettslaget er på mer enn 50 da, og uteområdet skal holdes ved like. Det er utført utepleie både av vaktmester og gjennom dugnad. Vår og sommer er hovedfokus for vaktmester de mange plenene som skal holdes i hevd. Stette Bygdeservice fjernet til sammen åtte store trær vest for nr. 15, og på haugen ovenfor gangveien til terrasseblokken. Det ble gjort som forebyggende arbeid for å hindre trefall, eller rotvelte, som kan føre til skade. Ellers ble det i 2023 brukt mange dager med annen skogpleie og kjøring av hageavfall til Bingsa ved dugnad.

**Utebord:** Det er investert i tre nye utebord med tilhørende benker i 2023. De er av resirkulert materiale, og skal tåle den Sunnmørske vinteren ute.

**Eierskifte:** Det har vært elleve eierskifter i året som gikk. Sekretæren i styret har hatt ansvaret for papirarbeidet borettslaget har ansvaret for. Styret skal formeldt godkjenne eierskifte, jf. Lov om Burettslag. Styret skal også godkjenne utleie og leier av leiligheter.

**Gjenstående prosjekt som det nyvalgte styret bør arbeide videre med i 2024:**

**Utbedring av terrasser i terrasseblokken:**

I 2024 gjenstår det reparasjon av Mapai-belegget på fire terrasser, og sliping og maling på 3 terrasser på bakkeplan. Dette skulle vært avsluttet i 2023, men Norelegg AS i Ulsteinvik har ikke vist tilstrekkelig vilje til gjennomføring. Hent AS ved reklamasjonsansvarlig Kjell-Åge Lilleøen (Trondheim) har holdt tilbake kr 60 000,- av kontraktsummen inntil utbedring av utført.

I **Fredsbergveien 43** har det vært ny vanninntrenging i to boder i første underetasje. Den ene boden tilhører ÅKE, mens den andre boden vegg i vegg tilhører en annen andelseier. Styret har hatt ingeniør Henning Gartz, Ålesund, til å vurdere hvor vannet har funnet veien inn. Ingeniør Gartz har skrevet en rapport om besiktigelse til styret. I rapporten er det konkludert med at det bør graves opp om lag fire- fem meter langs med husveggen ut, og ca. en meter inn på asfalten i inngangen. Det bør legges vortepapp med «tett topp», og fylles på med singel. Det var vanninntrenging også i 2018. OBOS og forsikringsselskapet valgte å legge nytt tak inne i bodene, men det stenger ikke vann ute. Arbeidet nå ble ikke igangsatt senhøstes 2023. Styret anbefaler løsningen. Urke Maskin AS gjorde et lignende arbeid ved nr. 47 i 2021.

**Over inngang øst til garasjen** har det falt ned et mindre stykke av muren. Murmester Backlund & Sønn utbedret muren på samme sted i 2022. Murmester Backlund har innsisert skaden, og han lovet å utbedre den sammen med annet arbeid han hadde i en leilighet på Fredsberg. Arbeidet er gjenstående når årsrapporten føres i pennen.

**Utvidelse av gjesteparkeringen mot syd** kan gjennomføres ved å fjerne om lag to meter av gressplenen. Det vil bli etablert en oppmerket skråparkering mot veien, og det gir samtidig plass til parkering langs med fjellveggen. Det er mulig en også kan få til skråparkering langs med fjellveggen. Svlnø AS v/Oddgeir Svinø har gitt en pris på ferdigstilling, minus maling av parkeringsfeltene, på kr 85 000,- pluss mva.



**Hobbyrommet i 1. etasje (Speilsalen) i nr. 27** må utbedres med nye vinduer, dør og yttervegg. Ved en inkurie ble veggen påbegynt revet, men den var ikke en del av prosjektet. Innvendig må borettslaget vurdere bruken videre. Rommet har ikke innlagt vann og avløp. Spesielt avløp har vært en utfordring ved tidligere drøftelser om bruken. En avløpsgrøft til pumpehuset til være kostbart, og bør stå i forhold til tenkt bruk i fremtiden.

#### **Faste serviceavtaler:**

**Xylem Norge AS.** I 2023 har tegnet styret serviceavtale med Xylem Norge AS, Det gjelder pumpestasjonen øst for Fredsbergveien 39 (det hvite huset oppført i bindingsverk). For nye andelseiere kan en opplyste at her er det to pumper, som pumper kloakken over til en stasjon i Larsgården. Borettslaget er eier og driver pumpestasjonen. I 2023 er det byttet ut deler på den ene av pumpene for ca. kr 20 000,-. Pumpestasjonen er gjennom serviceavtalen knyttet til noe dataovervåking fra Xylem Norge AS. Vaktmesteren inspiserer og spylar pumpene hver morgen. Vaktmester har også toalett og dusj i samme bygget. Om begge pumpene, som går vekselvis, stopper, så vil kloakken gå gjennom overløpet rett i Nørvasundet. Derfor er ettersyn viktig, og minst en i styret bør være familiær med restart.

**Møre Portservice AS:** Styret har i 2023 også tegnet serviceavtale med Møre Portservice AS til garasjeporten. Vi har hatt to tilkallinger etter hendelser i 2023. En serviceavtale innebærer ett eller to tilsyn i året.

**Firesafe AS:** Borettslaget har hatt avtale med Firesafe AS siden det ble montert nye røykluker i alle oppganger. De gjennomfører faste inspeksjoner, og var her i november 2023. Dersom det oppdages signalfeil på styringsenheten i inngangene, er det greit å varsle vaktmester, som igjen varsler Firesafe AS varsles. Ved brann skal røyklukene åpne automatisk.

**Anticimex skadedyrkontroll:** Borettslaget har hatt avtale med Anticimex AS (Trondheim) i flere år. De utfører årlige inspeksjoner på stasjonene som er plassert på flere plasser i borettslaget. Styret får rapport om inspeksjonene, og om det har vært bevegelse på stasjonene.

**Småbåtforeningen (FSF)** har i løpet av året oppført en gapahuk til felles glede og benyttelse. Borettslaget har vært en av flere bidragsytere. All ære til FSF for miljøtiltaket.



## 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.

### Kommentarer til regnskapet

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på kommunale avgifter samt drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune budsjetterer med henholdsvis 34% og 37% økning på vann- og avløpsavgift. Renovasjonsavgift ikke klar.

### 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 Borettslaget Fredsberg 1 AL.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningførerhonoraret blir økt med 5,3% i 2024. 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Langelandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredsberg 1 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL som består av balanse per 31. desember 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 et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 5. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: H6lJL-Y7EJD-IJK5-G6OJE-QM7HV-7HV0C



# PENNEO

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

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

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-05 14:05:33 UTC



Penneo Dokumentnøkket: H6fU-Y7EJD-IJEK5-G6OJE-QMYHV-7HVOC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

17 av 38

6543 Årsrapport Fredsberg 1 AL.pdf



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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>5 523 223</b>	<b>5 768 958</b>	<b>5 523 223</b>	<b>5 707 224</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	933 144	170 664	170 200	-696 400
Tilbakeføring av avskrivning	14 88 519	27 819	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -516 615	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -319 538	-443 502	-385 447	-295 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 509	-715	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>184 001</b>	<b>-245 734</b>	<b>-215 247</b>	<b>-991 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 707 224</b>	<b>5 523 223</b>	<b>5 307 976</b>	<b>4 715 824</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 058 174	5 992 859		
Kortsiktig gjeld	-350 950	-469 636		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 707 224</b>	<b>5 523 223</b>		



Borettslaget Fredsberg 1 AL

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 303 136	8 303 136	8 303 000	8 303 000
Ladeinntekter EL-bil		87 061	69 466	20 000	45 000
Andre inntekter	3	242 562	193 343	80 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 632 760</b>	<b>8 565 945</b>	<b>8 403 000</b>	<b>8 418 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 827	-40 194	-49 500	-35 000
Styrehonorar	5	-247 000	-247 000	-263 000	-247 000
Avskrivninger	14	-88 519	-27 819	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 619	-24 148	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-299 280	-287 730	-306 000	-316 000
Konsulenthonorar	7	-24 719	-66 078	-50 000	-35 000
Kontingenter		-29 400	-29 400	-29 400	-29 400
Drift og vedlikehold	8	-851 002	-1 875 220	-1 164 000	-400 000
Forsikringer		-422 120	-390 042	-420 000	-445 000
Kommunale avgifter	9	-1 255 628	-1 475 974	-1 581 900	-1 734 500
Energi/fyring		-262 152	-210 970	-192 500	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 137 902	-1 088 989	-1 170 000	-1 215 000
Andre driftskostnader	10	-1 069 393	-987 015	-1 156 500	-1 193 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 746 560</b>	<b>-6 750 578</b>	<b>-6 407 800</b>	<b>-5 885 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 886 199</b>	<b>1 815 368</b>	<b>1 995 200</b>	<b>2 532 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	106 000	9 156	0	0
Finanskostnader	12	-2 059 056	-1 653 860	-1 825 000	-3 229 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 953 055</b>	<b>-1 644 704</b>	<b>-1 825 000</b>	<b>-3 229 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>933 144</b>	<b>170 664</b>	<b>170 200</b>	<b>-696 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		933 144	170 664		



Borettslaget Fredsberg 1 AL

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt		1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	728 083	299 987
Miljøbankkonto, øremerket		104 673	40 124
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 351 549</b>	<b>48 858 904</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 243	10 967
Kundefordringer		1	0
Forskuddsbetalte kostnader		548 020	521 552
Andre kortsiktige fordringer	15	29 500	56 586
Driftskonto OBOS-banken		141 388	4 330 098
Sparekonto OBOS-banken		4 243 046	18
Sparekonto OBOS-banken II		5 264	0
Innestående i andre banker		1 073 711	1 073 638
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 058 174</b>	<b>5 992 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 409 723</b>	<b>54 851 763</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	16	-25 963 338	-26 896 482
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 948 638</b>	<b>-26 881 782</b>



Borettslaget Fredsberg 1 AL

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	68 545 622	68 865 160
Borettsinnskudd	18	12 359 341	12 359 341
Avsetning bomiljøtiltak	19	102 449	39 409
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 007 412</b>	<b>81 263 910</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		59 415	36 099
Leverandørgjeld		86 399	245 324
Skyldige offentlige avgifter		0	71
Påløpte renter		183 032	158 094
Påløpte avdrag		22 104	29 045
Annen kortsiktig gjeld		0	1 003
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>350 950</b>	<b>469 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 409 723</b>	<b>54 851 763</b>

Pantstillelse	20	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 01.02.2024

Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Lodve Solholm /s/

Kåre Hanken /s/

Arnhild Løndal /s/

Kjell Harsvik /s/

Magne Skudal /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning	46 879
Husleie gebyr	499
Inntektsført gammel kundesaldo	3 209
Husleie utleierom	29 500
Miljøfond	73 500
Rekkehus, felleskostnader	71 275
Strøm Småbåtforeningen	17 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>242 562</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 827
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 827</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 247 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 619.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 719</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-404 428
Drift/vedlikehold VVS	-230 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 340
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 366
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 052
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-851 002</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-467 268
Vann- og avløpsavgift	-551 796
Feieavgift	-3 290
Renovasjonsavgift	-233 274
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 255 628</b>

**NOTE: 10**



Borettslaget Fredsberg 1 AL

## ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-4 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 935
Diverse leiekostnader/leasing	-3 412
Telefon-/kontormaskiner	-3 049
Driftsmateriell	-13 457
Lyspærer og sikringer	-12 920
Vaktmestertjenester	-739 575
Renhold ved firmaer	-172 500
Snørydding	-9 844
Andre fremmede tjenester	-2 117
Kontor- og datarekvisita	-9 911
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 512
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 800
Andre kontorkostnader	-3 141
Telefon, annet	-769
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 374
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-16 793
Bank- og kortgebyr	-4 874
Velferdskostnader	-44 205
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 069 393</b>

## NOTE: 11

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 658
Renter bank	73
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 240
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>106 000</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-961 800
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-1 096 492
Renter på leverandørgjeld	-764
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 059 056</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

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

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

Gnr.139/bnr.237



Borettslaget Fredsberg 1 AL

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

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

#### Kompostkvern

Tilgang 2016	19 136	
Avskrevet tidligere	-19 135	
Bokført verdi pr 31.12.23		1

#### Plentraktor

Tilgang 2016	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
Bokført verdi pr 31.12.23		1

#### Robotklipper

Kostpris	107 798	
Avskrevet tidligere	-32 340	
Avskrevet i år	-21 560	
Bokført verdi pr 31.12.23		53 898

#### Asfalt

Tilgang 2021	62 591	
Avskrevet tidligere	-11 214	
Avskrevet i år	-6 259	
Bokført verdi pr 31.12.23		45 118

#### Lekeplass

Tilgang 2023	437 500	
Avskrevet i år	-58 333	
Bokført verdi pr 31.12.23		379 167

#### Parkbenker

Tilgang 2023	79 115	
Avskrevet i år	-2 367	
Bokført verdi pr 31.12.23		76 748

#### Pumpestasjon

Kostpris	173 150	
Bokført verdi pr 31.12.23		173 150

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>728 083</b>
--------------------------------	--	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-88 519</b>
--------------------------------	--	----------------

Pumpestasjonen vurderes som posten bygninger og styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold oppveier for avskrivninger.



**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Husleie 2023, innbetalt 2024	29 500
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>29 500</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**Sparebanken Møre**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

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

**Sparebanken Møre**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 134 840	
Nedbetalt i år	319 538	
		-18 545 622

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-68 545 622</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.



Borettslaget Fredsberg 1 AL

Leilighetsnr	Sparebanken Møre	Første avdrag er 02/09-2030
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2030</b>	
18, 23, 53		273 950
107, 109, 110, 114, 116, 120		274 600
124, 129, 135, 137, 138, 141		274 600
142, 144, 148, 155, 161, 169		274 600
173, 178, 180		274 600
32, 47, 52		279 900
6, 43, 58, 59		284 100
105, 125, 134, 136, 147, 149		290 950
156, 158, 162, 167, 174		290 950
21, 55		293 350
10, 13, 19, 46		297 450
101, 103, 118, 128, 130, 143		299 350
160, 164, 176		299 350
22, 37, 54, 57		306 200
2, 3, 5, 7, 9, 12		307 350
16, 20, 26, 34, 41, 48		307 350
49, 51, 56, 60, 61, 62		307 350
112, 133		308 500
106, 113, 115, 119, 123, 132		309 100
145, 154, 182		309 100
4, 8, 14, 17, 25, 38		378 600
44, 45		378 600
11, 15, 24, 27, 28, 29		416 500
121, 122, 126, 127, 131, 139		418 700
140, 146, 150, 151, 152, 153		418 700
157, 159, 163, 165, 166, 168		418 700
170, 171, 172, 175, 177, 179		418 700
181, 183, 184, 185		418 700
102, 104, 108, 111, 117		418 750
1, 35, 36, 50		425 550
30, 31, 33, 39, 40, 42		427 300

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 449
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-102 449</b>



Borettslaget Fredsberg 1 AL

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	68 545 622
Påløpte avdrag	22 104
<b>TOTALT</b>	<b>80 927 067</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 23583207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering av garasje	Rengjøring og maling av tak og vegger. Ny oppmerking av oppstillingsplassene, skiftet strøm skap, installert ny takbelysning, samt etablert infrastruktur for ladning av el- bil på alle oppstillingsplassene. Vi ønsker også å skifte ut 3 dører til inngangene i garasjen, vi har sendt forespørsel til 3 «dørlevreandører», og her venter vi på svar. Jeg er usikker på hva den totale kostnaden på dette er, men den var beregnet til ca. 2 mill
2021 - 2022	Vedlikehold garasje	Rengjøring og maling av garasje. Utført av fa Håvard Rørvik.
2021 - 2022	Elektrisk anlegg garasje	Nytt elektrisk avlegg i garasjen med LED-belysning og installasjon lading av el-biler. Utført av ACEL
2018 - 2020 2013	Rehabilitering sydfasader Tettinger av garasjedekke, asfaltering	Entreprenør: Veidekke
2012	Rengjøring av kanaler	Entreprenør: Kristiseter
2008	Fasaderehabilitering	Leverandør: H-produkt
2008	Hovedinngangsfelt	Tak tekket om på alle bygninger.
2007 - 2007	Omtrekking tak	Entreprenør: Br. Midthaug
2007	Balkongrekkverk forhøyet	Entreprenør: G. Vassbotn
2007	Nye balkongdører og entrédører	Utbedringer mhp. vann-inntrengning i betong terrasser. Beslag forkant, plastrør i reife, ny renne under
2004 - 2005	Utbedringer vann-inntrengning	



Borettslaget Fredsberg 1 AL

1990	Overdragelse spillvassledning	Entreprenør: Skanska Overdragelse ny spillvassledning m/installasjoner til Ålesund kommune.
1986 - 1987	Beskrivelser og gj.føring utbedring	Entreprenør: Østrem VVS Det ble gjennomført utbedring uten membran under blomsterkasser.
1984	Rapport og utbedringsforslag	Rapport og utbedringsforslag etter omfattende lekkasjer Terrasseblokk. Oppdrag for Br. Aakvik AS
1980	Brukstillatelse terrasseblokk, 62 enh.	Utarbeidet av: SINTEF
1979	Brukstillatelse blokk 1, 2 og 3, 85 enh.	Entreprenør: Br. Aakvik AS
1979	Brukstillatelse garasjeanlegg	Entreprenør: Br. Aakvik AS



Til styret Fredsberg

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 18, MARS 2024

Jeg anmoder herved om at generalforsamlingen pålegger styret å sørge for at det blir satt opp et overbygg over bossdunkene ved garasjenedgangen mot syd.

Når det er vinter med mye dårlig vær og føre med snø, is og mye vind er det ofte vanskelig å åpne lokket på dunkene. Man risikerer også å få snøen nedover beina når lokket åpnes. Underlaget er også ofte isbelagt og glatt.

Der bør også settes opp en form for skjerming mot solkroken ved siden av.

Vi har veldig flotte uteområder her på Fredsberg, men bossplassen slik den fremstår nå er ikke pent. Et overbygg vil også ta seg bedre ut med hensyn til det estetiske.

Fredsberg 15.februar 2024

*Mvh Marthe Bjermeland*

Marthe Bjermeland  
Fredsbergveien 41

Styret behandlet brevet fra Marthe Bjermeland i ekstraordinært styremøte onsdag 21. februar 2024 kl. 1530. Styret viser til at det allerede har vært planer om å bygge en levegg mot solplassen for å hindre lukt fra bossdunkene. Overbygg mot garasjenedgangen har vært med i vurderingene av en god løsning. Flere borettslag har de fått lukkede bossdunker med innkaståpning, jf Hauaplussen mot Borgundveien. Med dette systemet heises bossdunkene opp, og bunnen åpnes over bossrommet på lasteplanet. Deretter heises bossdunken på plass igjen, Attvinn AS vasker dunkene en gang månedlig. Problemet med å bytte ut dunkene er at garasjetaket bærer 20 tonn, mens bilene som tømmer disse dunkene vier 29 tonn. De måtte i tilfelle kjøre gangveien. Om vi i fremtiden velger slike dunker vil det ikke være mulig med tak. Generalforsamlingen får ta ta stilling til forslaget slik det foreligger.

Vedtak:

Styret legger saken frem for generalforsamlingen uten innstilling.



Fredsberg 29. januar 2024

Styret i BL Fredsberg AL

**Randi og Dagfinn Ratvik, Fredsbergvegen 39 - leilighet H0301  
Søknad om oppsett av skap i bodgang i 1. u.etg.**

Historikk: Vi i 5. etg i oppgang 39 har ikke bod i 1. u.etg - som de andre leilighetene i oppgangen. Før renovering av terrasser og fasade hadde vi bod for enden av terrassen. Disse bodene ble revet i renoveringsprosessen, og vi er informert om at disse ikke blir å gjenoppføre.

I gangen der de andre leilighetene har sine boder, ser vi for oss muligheten til å sette opp et skap. Gangen er ca 1,75 bred og veggåpningen inn til de andre bodene er ca 1 m bred.

Vi ser for oss et skap - fra golv til tak - som er inntil 3 meter bredt og 60 cm dypt. Vi vet at vår nabo i 5. etg har samme ønske, og med slik bredde blir det nok plass til at denne leiligheten kan plassere et like stort skap ved siden av. Vi ser for oss at skapet i hovedsak bygges av hobbyplater.

Foto av det aktuelle område i bodgangen følger vedlagt.

Med vennlig hilsen  
Randi og Dagfinn Ratvik

Vedlegg: 1 foto av bodgangen i nr. 39



Styret i BL Fredsberg AL

Anne Skaar, Fredsbergvegen 39 - leilighet HO302

Jeg søker med dette om oppsett av et skap på 3 m x 60 cm, fra golv til tak, i gangen med de andre bodene. Dette pga at vi mistet boden vi hadde på terrassen i 5. etg.

Jeg viser til foto og søknad fra mine naboer i 5. etg., Randi og Dagfinn Ratvik, der det greit vises til historikk og forklaring av bodgang og størrelse på skapene.

Vi håper at dette lar seg gjøre og ser frem til et positivt svar!

Vennlig hilsen  
Anne Skaar



## Styrets drøftelser og innstilling:

Styret viser til separate søknader fra Randi og Dagfinn og Ratvik og Anne Skaar, begge adresse Fredsbergveien 39. Søkerne ber om å få bygge hvert sitt skap i fellesarealet i gangen til bodene i Fredsbergveien 39. Søkerne, Randi og Dagfinn Ratvik, har lagt ved søknaden et fotografi av fellesarealet, der begge søkerne tenker seg å bygge skap.

Styret har vurdert det slik at begge søkerne må behandles under ett i innstillingen til generalforsamlingen. Ut fra prinsippet om like rettigheter og plikter.

Styret har ikke kunnskap om tidligere søknader som refererer seg til å ta i bruk deler av fellesarealet. Ut fra søknaden gjelder dette skap, som søkerne så vil benytte som bod.

## Styrets vurdering og innstilling:

- HMS/brannvern.
- Eventuelle eksisterende bestemmelser i vedtekter/husordensregler.
- Utarbeide en god løsning på kort og lang sikt uten tidsavgrensning.
- Presidens for fremtidige søknader til å ta i bruk deler av fellesarealet.

**HMS/brannvern:** Tiltaket må ikke redusere adgangen til allerede etablerte boder. Som vedlagte fotografi viser, så er det fra før etablert en «åpning» i gangen der bodene er. De omsøkte skapene er tenkt bygget fra hjørnet ved åpningen i gangen, som vist på fotografiet, og inntil veggen. Styret forutsettes at skapene ikke skal redusere bredden på gangen utover åpningen som vist på fotografiet.

**Vedtekter/husordensregler:** Styret finner ikke at tiltaket er til hinder ut fra gjeldende vedtekter/husordensregler.

**Gode løsninger:** Styret legger til grunn at skapene bør behandles/likestilles på samme måte som de andre etablerte boder i fellesarealet. Det legges til grunn at skapene følger andelen til den enkelte søker ved en eventuell overdragelse.

Styret legger videre til grunn at planløsning og bruk av materialer skal godkjennes av styret, dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden. Søkerne bærer kostnadene ved opparbeidelse, men borettslaget overtar eierskapet med de rettigheter og plikter som øvrige boder i fellesarealet.

**Presidens:** Andelene i øverste etasjen fra nr. 39 til 47 ble ikke tildelt boder fra byggeår. Styret vil anta at dette skyldes plasshensyn i fellesarealet, og det faktum at det var en bod tilknyttet leiligheten. Øvrige andeler har boder i fellesarealet.

Slik styret ser det utløser et positivt vedtak i generalforsamlingen like rettigheter for de øvrige andelseiere i øverste etasje i nr. 41 til 47, og som ikke allerede har en bod gjennom delinger med andre som er frivillig avståelse. Styret forutsetter imidlertid at bredden på gangen er minst den samme som i nr. 39

**Krav til godkjenning på generalforsamlingen:** Det er krav til 2/3-dels flertall på



generalforsamling med hensyn til å ta i bruk deler av fellesarealet.

**Styrets vedtak:**

Med styrets foranstående drøftelser om bl.a. plassering, utforming og materialbruk, så vil styrets flertall anbefale generalforsamlingen å godkjenne søknadene fra Randi og Dagfinn Ratvik og Anne Skaar.

Styret



## VALGKOMITEENS FORSLAG AV TILLITS-VALGTE FOR GENERALFORSAMLINGEN B/L FREDSBERG 2024.

Valgkomiteen som har bestått av Malin V Fossheim, Paula Brekke Ingunn Sand og Bjørn Vinje har i løpet av valgåret hatt 3 møter. Nye kandidater til verv er kontaktet, og valgkomiteen har følgende meddelelse:

### Styret har i inneværende periode hatt følgende sammensetning:

Lodve Solholm	(leder, på valg)
Kåre A Hanken	( på valg)
Arnhild Løndal	(på valg)
Kjell Harsvik	(på valg)
Magne Skudal	(på valg)

### Innstilling til styret i B/L Fredsberg. Valg 2024:

#### **Hovedstyre:**

Formann	Ole Jørgen Rongved	
Styremedlem	Kåre A Hanken	(1år)
Styremedlem	Hilde S Sylte	
Styremedlem	Malin V Fossheim	
Styremedlem	Astrit Preteni	

#### Varamedlemmer til styret:

Jan Erik Løken  
Lasse Gallefoss  
Eva Frantzvåg  
Torill Sørli  
Hugo Barstad

#### Valgkomite:

Randi Ratvik  
Anne Kaspersen  
Roger Giske  
Øyvind Sand

For valgkomiteen: Bjørn Vinje



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 6543 Selskapsnavn: Borettslaget Fredsberg 1 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

37 av 38

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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