



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 582 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØLSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Solåsen 40
1671 KRÅKERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mette Ingersdatter Nappen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		896 200	872 400
Sum inntekter		896 200	872 400
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	751 433	639 955
Sum kostnader		751 433	639 955
Driftsresultat		144 767	232 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 598	15 073
Sum finansinntekter		14 598	15 073
Annen finanskostnad		86 075	118 971
Sum finanskostnader		86 075	118 971
Netto finans		-71 477	-103 898
Ordinært resultat før skattekostnad		73 290	128 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 290	128 547
Årsresultat		73 290	128 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til annen egenkapital	4	73 290	128 547
Sum overføringer og disponeringer		73 290	128 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter ol		115 062	233 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 062	233 226
Sum omløpsmidler		115 062	233 226
SUM EIENDELER		115 063	233 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4	-2 228 102	-2 301 392
Sum innskutt egenkapital		-2 228 102	-2 301 392
Opptjent egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4	1 900	1 900
Sum opptjent egenkapital		1 900	1 900
Sum egenkapital		-2 226 202	-2 299 492
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 333 833	2 514 101
Sum annen langsiktig gjeld		2 333 833	2 514 101
Sum langsiktig gjeld		2 333 833	2 514 101
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 432	18 618
Sum kortsiktig gjeld		7 432	18 618
Sum gjeld		2 341 265	2 532 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 063	233 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 344850

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 582 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØLSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Solåsen 40
1671 KRÅKERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mette Ingersdatter Nappen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 976 582 616
BJØLSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		896 200	872 400
Sum inntekter		896 200	872 400
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	751 433	639 955
Sum kostnader		751 433	639 955
Driftsresultat		144 767	232 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 598	15 073
Sum finansinntekter		14 598	15 073
Annen finanskostnad		86 075	118 971
Sum finanskostnader		86 075	118 971
Netto finans		-71 477	-103 898
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 290	128 547
Årsresultat		73 290	128 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til annen egenkapital	4	73 290	128 547
Sum overføringer og disponeringer		73 290	128 547



Organisasjonsnr: 976 582 616
BJØLSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1

Sum anleggsmidler		1	1
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		115 062	233 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 062	233 226

Sum omløpsmidler		115 062	233 226
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		115 063	233 227
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	4	-2 228 102	-2 301 392
Sum innskutt egenkapital		-2 228 102	-2 301 392

Opptjent egenkapital

Annen innskutt egenkapital	4	1 900	1 900
Sum opptjent egenkapital		1 900	1 900

Sum egenkapital		-2 226 202	-2 299 492
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 333 833	2 514 101
Sum annen langsiktig gjeld		2 333 833	2 514 101

Sum langsiktig gjeld		2 333 833	2 514 101
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld



Annen kortsiktig gjeld	7 432	18 618
Sum kortsiktig gjeld	7 432	18 618
Sum gjeld	2 341 265	2 532 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	115 063	233 227



Organisasjonsnr: 976 582 616
BJØLSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlagte noter

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28000.00	28000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3666.00	3666.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31666.00	31666.00

Honorar til forretningsfører og styret

Note
3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14698.00	28125.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14698.00	28125.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Bjølstad Borettslag

Årsrapport for 2021

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Bjølstad Borettslag

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>896 200</u>	<u>872 400</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	<u>751 433</u>	<u>639 955</u>
Driftsresultat		<u>144 767</u>	<u>232 445</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 598	15 073
Annen finanskostnad		<u>86 075</u>	<u>118 971</u>
Netto finansposter		<u>-71 477</u>	<u>-103 898</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>73 290</u>	<u>128 547</u>
Årsresultat		<u>73 290</u>	<u>128 547</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	<u>73 290</u>	<u>128 547</u>



Bjølstad Borettslag

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		<u>1</u>	<u>1</u>
Sum varige driftsmidler		<u>1</u>	<u>1</u>
Sum anleggsmidler		<u>1</u>	<u>1</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>115 062</u>	<u>233 226</u>
Sum omløpsmidler		<u>115 062</u>	<u>233 226</u>
Sum eiendeler		<u>115 063</u>	<u>233 227</u>



Bjølstad Borettslag

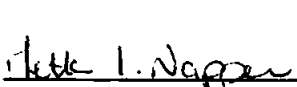
Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	4	1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-2 228 102	-2 301 392
Sum opptjent egenkapital		-2 228 102	-2 301 392
Sum egenkapital		-2 226 202	-2 299 492
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 333 833	2 514 101
Sum annen langsiktig gjeld		2 333 833	2 514 101
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld		7 432	18 618
Sum kortsiktig gjeld		7 432	18 618
Sum gjeld		2 341 265	2 532 719
Sum egenkapital og gjeld		115 063	233 227

31. desember 2021
Fredrikstad, 26. april 2022


Kjersti Bruun

styremedlem


Mette Ingersdatter Nappen

styreleder


Truls Henrik Molvig
Aspestrand

nestleder



Bjølstad Borettslag

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Andre driftsinntekter

Inntektsføring av husleie bokføres i takt med borettslagets krav på husleie fra beboer.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Boligeiendom avskrives ikke.



Bjølstad Borettslag

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2021	2020
	2 333 833	2 514 101

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2021
Arbeidsgiveravgift	3 666
Honorar til forretningsfører og styret	28 000
Sum	<u>31 666</u>

Ytelser til ledende personer

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør	2021
	14 698

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	1 900	-2 301 393	-2 299 493
Årsresultat	0	73 290	73 290
Egenkapital 31.12.	<u>1 900</u>	<u>-2 228 103</u>	<u>-2 226 203</u>

Borettslaget eiendom er bokført til kr 1. Borettslagets eiendom har en vesentlig høyere virkelig verdi og egenkapitalens virkelige verdi vesentlige høyere enn bokført.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Nygata 4, 1607 Fredrikstad
Postboks 257, 1601 Fredrikstad

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 Bjølstad Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 selskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 selskapets 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 selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

Fredrikstad, Se elektronisk signering for dato
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Guri Sandnes
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 38QIO-Y48FC-TALWA-CK5BM-TY46S-B77MU



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."

Guri Sandnes

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-3260264

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-27 08:53:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 38QIO-Y48FC-TALWA-CK5BM-TY46S-BI7MU

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/validate>



Bjølstad Borettslag

Dato 12.05.22

Referat fra generalforsamling

mandag 12. mai 2022

kl. 18.30

Sted: Hotel Fredrikstad



Bjølstad Borettslag

Dato 12.05.22

Til stede var: Gisken Johannessen, Kjersti Bruun, Kari Anne B. Jørgensen, Terje Hoff, Truls Aspestrand, Dag Erik Julsheim, Ragnhild Ryen, Helene Pjaaka og Torvald Bertelsen, Ole-Herman Dreyer, Eva Bye Jansen, Alexander Rørberg, Lene og Bjørn Lunde, Ann Kristin Blom, Unni Gammes (siste del) og Mette Nappen (totalt 15 av 19 andeler).

Charlotte Ødegaard hadde gitt fullmakt til Lene Lunde.

Det var dermed 15 (t.o.m. pkt. 5.2.2)/16 (f.o.m. pkt. 5.2.3) stemmeberettigede på generalforsamlingen.

1. Åpning

Styreleder ønsket velkommen til generalforsamlingen.

Varsel og innkalling ble sendt per e-post til alle andelseiere. Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

2. Konstituering

2.1. Mette Nappen ble valgt til ordstyrer

2.2. Mette Nappen ble valgt som referent

2.3. Til å signere protokollen ble Gisken Johannessen og Kari Anne Jørgensen

3. Årsrapport

Borettslaget har hatt følgende styre:

Leder	Mette Nappen
Nestleder	Truls Aspestrand
Sekretær	Kjersti Bruun
Vara 1	Gisken Johannessen
Vara 2	Kari Anne Jørgensen

Forretningsfører Dag Erik Julsheim

Det er ikke lenger krav til å levere årsberetning med de formkrav som var før. Styrets har derfor utarbeidet en rapport for året som har gått (august 2021 – mai 2022). Denne ble sendt sammen med innkallingen og ble ikke lest opp på generalforsamlingen. Det var ingen kommentarer til rapporten.

4. Regnskap

Godkjent uten kommentarer.

5. Innmeldte saker

5.1. Fra Solåsen 24.

«Det ble besluttet av Generalforsamlingen i mai 2019 at nr. 24 skulle kunne sette opp garasje til venstre for den nye carporten. Dette ble satt på hold til utbygging nedenfor var ferdigstilt. Tilknyttede naboer ønsker imidlertid ikke at garasje settes opp, bl.a. med tanke på gjesteplasser. Nr. 24 har ingen definert parkeringsplass. Hvis generalforsamlingen på nytt sier nei til å sette opp garasje, ønskes det at plassen til venstre for carporten benyttes av nr. 24 og at dette markeres opp på asfalt».

Det ble stemt over følgende:

- Generalforsamlingens vedtak fra 2019 på oppsett av garasje reverseres



Bjølstad Borettslag

Dato 12.05.22

- Solåsen 24 skal disponere parkeringsplass til venstre for rød carport. Plassen markeres opp og nummer 24 skrives i asfalt.

Vedtak: Vedtak fra 2019 reverseres med 8 av 15 stemmer. Solåsen 24 parkerer foran egen inngang som før, men har fortrinnsrett på egen p-plass ved rød carport.

5.2. Saker fra styret:

5.2.1. Elbil-ladere – fellesanlegg

Styret har innhentet tilbud fra Lyn Elektro og Storm Elektro på installasjon av to elbil-ladere ved siden av den nye carporten utenfor Solåsen 22/24. Kostnaden for dette er ca. 150.000 kroner.

Strømabonnementet må registreres på borettslaget, og det vil tilkomme løpende kostnader for en tredjeparts betalingsløsning. Dette er ikke noe vi kan håndtere selv.

Styret erfarer at dette ikke er en løsning som er ønsket av beboerne. Alle ønsker å kunne lade på egen parkeringsplass/i egen garasje.

Tilrettelegging for alle i borettslagets regi?

Styret ser ikke dette som en aktuell løsning da det bl.a. vil medføre en kjempestor kostnad for borettslaget. Noen har allerede installert ladere, skal de måtte betale for dette i form av økte fellesutgifter? Hva med de som ikke har elbil, og som kanskje heller ikke skal ha det? I tillegg får vi løpende utgifter for en tredjeparts betalingsløsning som vil gi borettslaget løpende utgifter.

Det ble stemt over følgende:

- Hver enkelt beboer må selv ta ansvar for å tilrettelegge for elbillader på sin p-plass/i egen garasje. Gjerne i samarbeid med andre.
- Hvis det må graves over vei, skal beboer sørge for asfaltering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at hver enkelt beboer selv må ta ansvar for kostnaden med å tilrettelegge på elbillader (inkl. etterarbeide med asfaltering).

5.2.2. Maling av fasade

Det er nå 10 år siden vi malte vegger og vindskier hos oss. Generalforsamlingen besluttet i 2021 å avvente til utbygging på tomten nedenfor er ferdig. Denne er imidlertid satt på hold grunnet økonomi (prisøkning), og det er usikkert på når utbyggingen starter.

Det er behov for å male to strøk i løpet av 2022. Styret la ut jobben på Mitt Anbud, og bedt om tilbud fra fem malerfirmaer. Det er bedt om pris på vask og maling av vegger og vindskier. Det skrapes der det måtte være løs maling. Balkonger (2. etasje) males utvendig (innvendig må vi ta selv). Vinduer males ikke i denne omgang. Grunnmur males heller ikke.

Pristilbudene varierer fra ca. 850.000 til 1.670.000. Etter en befaring, vurdering og innhenting av referanser, står vi igjen med to aktuelle kandidater, Østfold Malerteam AS og Din Maler AS. Pristilbud fra begge er på 1 MNOK.

Planen er oppstart med vask i mai. Malingsarbeidet vil pågå i juni (kanskje også i starten på juli)



Bjølstad Borettslag

Dato 12.05.22

Finansiering skjer ved å utvide lånet med 1,2 MNOK. Borettslagets gjeld per nå, er i underkant av 2,3 MNOK. Totalt lån vil bli ca. 3,5 MNOK. Dvs. at vi låner litt ekstra for å ha en liten buffer i tilfelle det skulle påløpe noen reparasjoner i prosessen. Lånets nedbetalingstid vil økes fra ca. 10 år til ca. 20 år. Fellesgjeld per andel økes fra ca. kr 120.000 til ca. kr 185.000. Ved å øke avdragstiden, vil det ikke være behov for å øke den månedlige husleien.

Det ble stemt over følgende:

- Styret engasjerer et av malerfirmaene over til å utføre vask og maling av husene.
- Lånet utvides med 1,2 MNOK til ca. 3,5 MNOK. Avdragsperioden utvides til ca. 20 år.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å male i år og at lånet utvides til 1,2 på de vilkår som forelagt generalforsamlingen.

I behandling av saken, kom det opp forslag om å bytte farge, og at alle enhetene males i samme farge. Det var enighet om at en mørk farge var ønskelig, noe som vil gjøre at boligene fremstår som litt mer i tiden. Spørsmålet er om det holder med to strøk på de gule. Det ble satt ned en fargekomite bestående av Kari-Anne, Alexander og Mette. Forslag skal forelegges andelseiere for avstemming.

5.2.3. Oppsett av utebod i hagene

Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om det er i orden at beboere setter opp utebod til oppbevaring av sykler, bildekk, hageredskap m.m. i hagen. For å få plass til sykler og bildekk, må uteboden ha en viss størrelse. Styret ber samtidig generalforsamlingen ta stilling til om drivhus kan settes opp i hage.

Vedtak: En andelseier kan sette opp utebod etter godkjenning fra styret. Søknaden skal inneholde tegning, mål og plassering. Det må være avklart med nabo før behandling i styret.

5.2.4. Generelt vedlikehold

Borettslaget har ikke økonomi til å sette bort alt av vedlikehold. Noe må den enkelte andelseier ta ansvar for. Nå i 2022 har vi fokus på følgende:

- Vasking, skarping og maling av gjerder – utføres innen 30. juni
- Pussing og maling av trapperekker – utføres innen 31. august
- Innvendig maling av rekkverk og topplister på balkong – utføres innen 31. august

Ellers løpende:

- Utvendig vedlikehold av inngangsdører (pussing, maling, lakking, polering)
- Terrasser på hagesiden skal vedlikeholdes (hver enkelt beboer må selv besørge maling og verktøy da disse er satt opp på privat initiativ)



Bjølstad Borettslag

Dato 12.05.22

- Hage holdes i orden, den skal ikke gro igjen. Gress skal klippes jevnlig i løpet av sommeren. Busker og trær skal ikke bli så store at de blir til sjenanse for nabo.
- Grunnmur vedlikeholdes hvis behov for det (skraping og maling).

Kjersti Bruun står for innkjøp av maling. Hver enkelt sørger selv for malerkost og annet verktøy.

Vedtak: Generalforsamlingen stiller seg bak styrets vedlikeholdsplan for 2022.

6. Valg

Følgende ble valgt:

Nestleder	2 år	Kari Anne Jørgensen
Vara 1	1 år	Truls Aspestrand
Vara 2	1 år	Gisken Johannessen
Valgkomite:	Terje Hoff og Dag Erik Julsheim	

Møtet ble hevet ca. kl. 19.40.

Fredrikstad, 12. mai 2022

Mette Nappen
Referent

Kari Anne Jørgensen

Gisken Johannessen