



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 630 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 273 494	1 160 432
Sum inntekter		1 273 494	1 160 432
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 556
Annen driftskostnad		1 760 689	1 381 741
Sum kostnader		1 874 789	1 496 297
Driftsresultat		-601 295	-335 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 595	15 792
Sum finansinntekter		11 595	15 792
Annen finanskostnad		86 390	67 019
Sum finanskostnader		86 390	67 019
Netto finans		-74 795	-51 227
Resultat før skattekostnad		-676 090	-387 092
Årsresultat		-676 090	-387 092
Totalresultat		-676 090	-387 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-676 090	-387 092
Sum overføringer og disponeringer		-676 090	-387 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 423 772	4 423 772
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 423 773	4 423 773
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 918	38 903
Sum finansielle anleggsmidler		45 918	38 903
Sum anleggsmidler		4 469 692	4 462 677
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 552	45 626
Sum fordringer		55 552	45 626
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 681 584	2 383 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 681 584	2 383 803
Sum omløpsmidler		1 737 136	2 429 429
SUM EIENDELER		6 206 828	6 892 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 281 677	4 957 768
Sum opptjent egenkapital		4 281 677	4 957 768
Sum egenkapital		4 284 277	4 960 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 134 373	1 198 154
Øvrig langsiktig gjeld		686 493	680 952
Sum annen langsiktig gjeld		1 820 866	1 879 106
Sum langsiktig gjeld		1 820 866	1 879 106
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 796	30 000
Leverandørgjeld		44 889	22 632
Sum kortsiktig gjeld		101 684	52 632
Sum gjeld		1 922 550	1 931 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 206 828	6 892 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 372098

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 630 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 950 630 787
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 273 494	1 160 432
Sum inntekter		1 273 494	1 160 432
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 556
Annen driftskostnad		1 760 689	1 381 741
Sum kostnader		1 874 789	1 496 297
Driftsresultat		-601 295	-335 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 595	15 792
Sum finansinntekter		11 595	15 792
Annen finanskostnad		86 390	67 019
Sum finanskostnader		86 390	67 019
Netto finans		-74 795	-51 227
Resultat før skattekostnad		-676 090	-387 092
Årsresultat		-676 090	-387 092
Totalresultat		-676 090	-387 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-676 090	-387 092
Sum overføringer og disponeringer		-676 090	-387 092



Organisasjonsnr: 950 630 787
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

4 423 772	4 423 772
-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1	1
---	---

Sum varige driftsmidler

4 423 773	4 423 773
-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

45 918	38 903
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

45 918	38 903
--------	--------

Sum anleggsmidler

4 469 692	4 462 677
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

55 552	45 626
--------	--------

Sum fordringer

55 552	45 626
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 681 584	2 383 803
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 681 584	2 383 803
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

1 737 136	2 429 429
-----------	-----------

SUM EIENDELER

6 206 828	6 892 106
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

2 600	2 600
-------	-------

Annen innskutt egenkapital



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 281 677	4 957 768
Sum opptjent egenkapital	4 281 677	4 957 768
Sum egenkapital	4 284 277	4 960 368
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 134 373	1 198 154
Øvrig langsiktig gjeld	686 493	680 952
Sum annen langsiktig gjeld	1 820 866	1 879 106
Sum langsiktig gjeld	1 820 866	1 879 106
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 796	30 000
Leverandørgjeld	44 889	22 632
Sum kortsiktig gjeld	101 684	52 632
Sum gjeld	1 922 550	1 931 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 206 828	6 892 106



Organisasjonsnr: 950 630 787
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6105
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KRINGSJÅVEIEN 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. april 2025 kl. 17:00, Inger Bang Lunds vei 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested

Velkommen til Generalforsamling i Inger Bang Lunds vei 4, 1 etasje.

Kart: <https://kart.1881.no/bergen/5059-bergen/inger-bang-lunds-vei-4>

Bil: Bruk parkeringshuset i Fabrikkgaten 6

Bybane: Stopp på Danmarks plass eller Kronstad

Buss: Edvard Griegs vei (D)

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. Rør og bad rehabilitering med beredersentral (alt 1 i vedlegget)
8. Rør og bad rehabilitering (alt 2 og 3 i vedlegget)
9. Prioritetsfravikelse
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i KRINGSJÅVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kristian Munthe 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble Oliver Kartevold Pettit og Johan Andreas Olerud 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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital. .

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6105 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000kr



Sak 7

Rør og bad rehabilitering med beredersentral (alt 1 i vedlegget)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Dersom denne saken får nødvendig flertall (2/3), så faller sak 8.

Styrets innstilling

Et samlet styre foreslår at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Vedlegg

3. Rør og våtroms rehabilitering ...pdf

Sak 8

Rør og bad rehabilitering (alt 2 og 3 i vedlegget)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken utgår automatisk dersom sak 7 får nødvendig flertall. Dersom sak 7 ikke får nødvendig flertall, må eierne ta stilling til om borettslaget skal velge forslag 1 eller 2 i denne saken - omtalt som alternativ/forslag 2 og 3 i vedlegget.

Alternativ 1: Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral.

Alternativ 2: Relining av avløpsrør. Uten rørutskiftning med sanering av våtrom og uten etablering av beredersentral.

Styrets innstilling

Dersom sak 7 ikke får nødvendig flertall, så er styret enstemmig i at eiere må velge forslag 1 i denne saken (omtalt som alternativ/forslag 2 i vedlegget), som er; Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.



Forslag til vedtak 1

Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak 2

Relining av avløpsrør. Uten rørutskiftning med sanering av våtrom og uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Sak 9

Prioritetsfravikelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

Styrets innstilling

Enstemmig styre foreslår at eiere stemmer for dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å fremforhandle finansiering med låneramme på inntil X MNOK, med prioritet foran borettsinnskuddene, for gjennomføring av alternativ X

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Munthe

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oliver Pettit



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Hjertholm Voldseth
- Susanne Njåstad

Sak 11

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:

- Kristian Munthe

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Lindås



Styrets årsrapport

I 2024 har styret,

- * Inngått avtale med OBOS prosjekt angående prosjektering og planlegging rundt rørutskifting.
- * Arbeid med Norsk Brannvern, hvor brannvernet i borettslaget har blitt høynet til dags standard.
- * Balkonger har blitt vedlikeholdt i 3. etasje, og inspisert balkonger i 2. etasje.
- * Generelt vedlikehold av låser, vinduer o.l.
- * Organisert dugnad med container.



KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 630 787, KUNDENR. 6105

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 376 797	953 838
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-676 090	-387 092
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-63 781	-84 919
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	19 000
Salg leilighet		0	1 876 687
Innsk. øremerk. bankkto		-1 474	-817
Investering i aksjer/andeler		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-741 345	1 422 959
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 635 452	2 376 797
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 737 136	2 429 429
Kortsiktig gjeld		-101 684	-52 632
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 635 452	2 376 797



KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 630 787, KUNDENR. 6105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 229 984	1 154 118	1 230 000	1 243 000
Andre inntekter	3	43 510	6 314	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 273 494	1 160 432	1 230 000	1 243 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 556	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 749	-6 335	-6 600	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 880	-70 165	-74 400	-78 000
Konsulenthonorar	7	-50 364	-86 299	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-827 204	-509 784	-1 545 000	-1 545 000
Forsikringer		-152 008	-124 464	-137 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-396 639	-369 990	-410 000	-457 000
Energi/fyring		-36 650	-23 663	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 755	-175 956	-192 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-23 242	-9 886	-18 300	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 874 789	-1 496 297	-2 553 500	-2 639 000
DRIFTSRESULTAT		-601 295	-335 865	-1 323 500	-1 396 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 595	15 792	0	0
Finanskostnader	12	-86 390	-67 019	-71 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-74 795	-51 227	-71 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		-676 090	-387 092	-1 394 500	-1 465 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-676 090	-387 092		



KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 630 787, KUNDENR. 6105

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 405 088	4 405 088
Tomt		18 684	18 684
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		45 918	38 903
SUM ANLEGGSMIDLER		4 469 692	4 462 677
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 475	45 626
Andre kortsiktige fordringer	15	40 077	0
Driftskonto OBOS-banken		1 681 584	2 383 803
SUM OMLØPSMIDLER		1 737 136	2 429 429
SUM EIENDELER		6 206 828	6 892 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Overkurs		1 876 687	1 876 687
Opptjent egenkapital		2 407 590	3 081 081
SUM EGENKAPITAL		4 284 277	4 960 368
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 134 373	1 198 154
Borettsinnskudd	17	273 000	273 000
Annen langsiktig gjeld	18	370 000	370 000
Avsetning bomiljøtiltak		43 493	37 952
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 820 866	1 879 106
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 889	22 632
Påløpte renter		56 795	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 684	52 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 206 828	6 892 106
Pantstillelse	19	3 724 000	3 724 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 12.02.2025
Styret i Kringsjøveien Borettslag

Kristian Munthe /s/

Steffen Iversen /s/

Mona Johanne Lindås /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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	669 278
Lokaler	289 690
Kabel-TV	192 140
Garasjeleie	63 276
Dugnad	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 229 984

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Enova - Tilskudd til prosjekt	41 250
Nettinnbetalinger	2 260
SUM ANDRE INNETEKTER	43 510

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 749.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-50 364

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-697 510
Drift/vedlikehold VVS	-19 091
Drift/vedlikehold elektro	-12 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 741
Kostnader dugnader	-3 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 204

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-95 644
Vann- og avløpsavgift	-206 341
Feieavgift	-10 875
Renovasjonsavgift	-83 779
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-396 639

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 277
Andre fremmede tjenester	-479
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 242

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 474
SUM FINANSINTEKTER	11 595

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-74 141
Renter på leverandørgjeld	-1 049
Andre rentekostnader	-11 200
SUM FINANSKOSTNADER	-86 390

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 683 417
Tilgang 2003	2 583 822
Tilgang 2008	85 000
Tilgang 1994	52 849
SUM BYGNINGER	4 405 088

Tomten ble kjøpt i 192, og en del av tomten ble solgt i 2016.

Gnr.153/bnr. 568 m. flere. Tomt 153/375 solgt 2016.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2012	37 000
Avskrevet tidligere	-36 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

DNB Bank ASA	40 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 077

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2014	-2 038 000
Nedbetalt tidligere	839 846
Nedbetalt i år	63 781
	-1 134 373
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 134 373

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Saldo 1.1.23	-254 000,00
Økning 2023	-19 000
Saldo 1.1.24	-273 000



SUM BORETTSINNSKUDD	-273 000
----------------------------	-----------------

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

Obligasjonsinnskudd	-280 000
Garasjeinnskudd	-90 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-370 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 000
Pantelån	1 134 373
TOTALT	1 407 373

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 405 088
Tomt	18 684
TOTALT	4 423 772



Resultatanalyse 2024 Kringstjåveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 229 984	1 230 000	16	0 %
Andre inntekter	43 510	0	-43 510	100 %
Sum driftsinntekter	1 273 494	1 230 000	-43 494	-4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-15 000	-900	6 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 749	-6 600	149	-2 %
Forretningsførerhonorar	-73 880	-74 400	-520	1 %
Konsulenthonorar	-50 364	-20 000	30 364	-152 %
Kontingenter	-5 200	-5 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-827 204	-1 545 000	-717 796	46 %
Forsikringer	-152 008	-137 000	15 008	-11 %
Kommunale avgifter	-396 639	-410 000	-13 361	3 %
Energi/fyring	-36 650	-30 000	6 650	-22 %
TV-anlegg/bredbånd	-188 755	-192 000	-3 245	2 %
Andre driftskostnader	-23 242	-18 300	4 942	-27 %
Sum driftskostnader	-1 874 789	-2 553 500	-678 711	27 %
Driftsresultat	-601 295	-1 323 500	-722 205	55 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	11 595	0	-11 595	100 %
Finanskostnader	-86 390	-71 000	15 390	-22 %
Res. finansinnt./-kostnader	-74 795	-71 000	3 795	-5 %
Årsresultat	-676 090	-1 394 500	-718 410	52 %



Til generalforsamlingen i Kringsjåveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kringsjåveien Borettslag** som viser et underskudd på kr 676 090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 13. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, konvertering til felles varmtvann- etablering av felles beredersentral.

Bakgrunn

Styret har, i samarbeid med OBOS Prosjekt, utredet tilstanden på rørene i blokken. Konklusjonen er at det ikke er noe restlevetid igjen på stigerør for kaldt vann og avløpsrør. Levetid for kobberør (stigerørene er i kobber) er ca 50 år. Felles vann og avløpsrør med sluk, er rørene som går fra kjeller og opp til øverste etasje. Disse er fra 1961 (64 år), når blokken ble bygget. De seks siste årene har borettslaget hatt seks vannlekkasjer som forsikringen har dekket, men som har ført til at forsikringspremien har blitt dyrere. Ved å bytte stigerør, sideledninger og sluk vil vi nullstille rørene. Vi slipper lekkasjer på grunn av gamle rør og utette våtrom, noe som fører til at forsikringspremien vil gå ned. Om vi ikke gjør dette tiltaket vil vi etter hvert havne i en situasjon der forsikringssekselskapet vil nekte oss utbetaling for lekkasjene. Dette vil føre til at felleskostnadene må settes opp for å dekke lekkasjer (kontra å sette opp felleskostnadene for å nullstille rørene). For å bytte ut rørene, må alle vegger i våtrommene (bad) rives, og alle gulv må slås opp.

Ved lekkasjer på vann og avløpsrørene, påvirker dette flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp. Da vann- og avløpsrør og stigerør for kaldt og varmtvann, samt sluk viser klare tegn på nedbryting, er det vurdert at det er nødvendig med en utskifting. En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. badrom og kjøkken. Som følge av dette er det viktig at borettslaget tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i borettslaget.

Det vises for øvrig til tidligere egne informasjonsmøter som ble avholdt den 27 februar 2025 og 27 mars 2025.

Prosjektgjennomføring

Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig, etter standard som fremkommer i [tabell grunnpakke \(på neste side\)](#). Ved positivt vedtak om Rør- og våtroms rehabilitering gjøres nå, planlegges en oppstart ca. juni 2025, med fysisk oppstart i leiligheter 04 august 2025, og med en prosjektperiode på ca. 3-4 måneder (mindre uten beredersentral).

Det vil bli opprettet en byggekommité med representanter fra borettslaget som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell Prosjekt- og byggeledelse for ivaretagelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Felles beredersentral for varmtvann

Per i dag får alle leiligheter varmt forbruksvann fra interne beredere. Sammen med rørprosjektet har vi fått priser på å etablere en felles beredersentral i kjelleretasjen i Kringsjøveien 43 (eksisterende fellesvaskeri). Dette har en kostnad på kr. 1 850 000. Enova **kan** gi støtte som et miljøtiltak. Det søkes om tilskudd ved positivt vedtak.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring

Arbeidet vil hverken være støvfritt eller støysvakt, og beboerne må akseptere å fjerne noe støv selv fra egen leilighet når arbeidene er ferdigstilt i egen leilighet. I tillegg må man være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter i brakker på utsiden av blokkene det arbeides i. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Rørutskifting tar tid, bad vil bli helt uten vann og avløp i 4-5 uker. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart.



I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Grunnpakke	Omfang
Gulv på badrom	Rives ned til originalt bærende dekke. Bygges opp igjen med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)
Vegger på badrom	Eksisterende overflate rives og bygges opp på nytt med membran og fliser.
Tak på badrom og vaskerom	Etablering av himling i tak som males hvit. Himling for å skjule avløpsrør etc. samt begrense støy fra tekniske installasjoner.
Sanitæranlegg på badrom	Eksisterende servant med over/underskap de – og monteres så fremt utstyret er i en slik stand at dette er mulig. Klosett leveres nytt, type vegghengt med innebygget cisterne og med «soft close toalettsete som lukker seg sakte».
Vannrør	Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på k.v og v.v. i leilighet. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system, om beboer har betongvegg på badet i dag og velger dusj batteri her vil det legges synlige rør, men skjulte rør kan bestilles som tilvalg.. Kjellerstrek med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Varmtvann	Etablering av felles varmtvann og varmtvann sirkulasjon, for å øke vannskadesikkerheten. Det klargjøres for individuell måling av varmt tappevann. Dvs. at de kostnadene som borettslaget vil få ved oppvarming av felles varmt tappevann fordeles iht. felleskostnadsbrøken for leilighetene inntil noe annet vedtas. Varmt tappevann forvarmes med utnyttelse av bergvarme (energibrønner) og varmepumper. Det etableres berederrom i fellesarealer i kjeller med kapasitet slik at alle har tilstrekkelig varmtvann året rundt. Eksisterende beredere blir tatt ut, og enten kastet, eller plassert i leilighetene slik at eier kan selge den, eller bruke den ett annet sted ved ønske om dette.
Avløpsrør	Avløpsrør og sluk skiftes ut. Det legges opp til at hoved sluk flyttes noe fra opprinnelig plassering. Hoved sluk ønskes primært etablert i dusj. Stammer føres fortrinnsvis opp i ett av badets hjørner. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin (kran og trakt) etableres etter eget ønske fra beboer.
Oppvarming på badrom	Eksisterende fjernes. Det monteres elektrisk gulvvarme i badegulvet. Varmen har individuell styring via termostat montert i bryterpanel på utsiden av badet.
El.anlegg på bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstillers dagens krav de- og monteres. Omlegging av kurs fra undersentral til badet med jordfeilbryter.
Belysning	Eksisterende lys på våtrommene de/remonteres. Innfelt lys i nedsenket himling på bad med dimmer (LED lamper som ikke flimrer). Kan bestilles som tilvalg for beboere
Kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle vannlåser i kjøkkenbenker som ikke er i orden skiftes.
Ventilasjon	Ved behov vil det utføres komplett rens av ventilasjonskanaler. Nye avtrekksventiler monteres i nedsenket himling eller i vegg.



Relining avløpsrør

Det er innhentet tilbud på relining/strømping av avløpsrørene våres. Her er det tiltenkt at alle horisontale og vertikale avløpsrør fornyes innvendig med unntak av rør under 50 mm som betyr at avløp til servant ikke fornyes. Sluket vil heller ikke rehabiliteres i dette prosjektet slik at hver enkelt beboer vil være ansvarlig for å etablere nytt tettesjikt (membran) i baderommet. I tillegg vil ikke vannrørene skiftes ut slik at det må planlegges en gang i fremtiden og det er knyttet usikkerhet til hvor mye ekstra arbeider det vil bli bygningsmessig ved gjennomføring av dette prosjektet. Forbehold og forutsetninger er presentert i beboermøte 27.03.25 av Obos Prosjekt og vi viser til denne presentasjonen.

Siden informasjonsmøtene 27 februar 2025 har OBOS forvaltning utarbeidet en revidert likviditetsanalyse med følgende forutsetninger:

- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå
- **RØRUTSKIFTNING MED BEREDERSENTRAL:**
Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 15,6 mil, dvs. med alle kostnader (det vil bli søkt om ENOVA støtte for varmesentralen, dette er **ikke** medtatt i anleggsbudsjettet).
- **RØRUTSKIFTNING UTEN BEREDERSENTRAL:**
Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 13,7 mil, dvs. med alle kostnader
- **RELINING UTEN RØRUTSKIFTNING OG UTEN BEREDERSENTRAL:**
Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 5,1 mil, dvs. med alle kostnader

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt	Kr. 13.750.000, -
Felles varmtappevann med bergvarmepumper	Kr. 1.850.000, -
Total prosjektkostnad	Kr. 15.600.000, -

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt uten beredersentral	Kr. 13.700.000, -
Felles varmtappevann med bergvarmepumper	Kr. 0, -
Total prosjektkostnad	Kr. 13.700.000, -

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Relining avløpsrør	Kr. 5.100.000, -
Total prosjektkostnad	Kr. 5.100.000, -

Følgende er inkludert i totalprosjektkostnaden:

- *Entreprenørkostnad inkl. mva.*
- *Prosjektadministrasjon i byggeperioden*
- *Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningssetaten.*
- *Prisstigning frem til overlevering*
- *Uforutsette kostnader/tilbakeføringer*

Dersom det er mulig å spare nyere bad helt eller delvis rent teknisk så vil besparelsen som borettslaget har i kontrakten med totalentreprenøren bli utbetalt til eieren av leiligheten når prosjektet er ferdig og få samme økning i felleskostnadene som øvrige eiere med tilsvarende store leiligheter. Ved utbetaling av besparelsen til enkelt eiere vil disse ha fått samme ytelsen av borettslaget som øvrige eiere.

Estimerte husleieendringer ved de ulike alternativer er laget med bakgrunn i kostnadsberegning utarbeidet av OBOS Prosjekt og likviditetsanalyse fra OBOS Forvaltning.



Det er lagt til grunn en nedbetalingstid på lån over 30 år og en total prosjektkostnad på ca. kr 13,7 MNOK og kr 15,6 MNOK i tabellen under, som viser oversikt over nødvendig økning i felleskostnadene som følge av prosjektet. Beregning er gjort med utgangspunkt i effektiv rente på 5,9% - summene må derfor anses som estimater, da borettslaget per tid ikke har fått konkrete lånetilbud.

Som det fremkommer av tabellen under ligger felleskostnadene i dag på et nivå som medfører en nødvendig økning ved låneopptak.

Alternativ 1: Rør og våtromsprosjekt med etablering av beredersentral:

Leilighetsnr	HNR	Boligadresse	Brøk	Felleskostnader per i dag, eksl tv/inter og dugnad	Alt 1: 15,6 MNOK i ekstra lån, 5,9% eff rente, 30 år nedbet.	Felleskost, alt 1, 30 år nedbet.
1	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 853,30	kr 7 832
2	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 853,30	kr 7 832
4	H0301	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 853,30	kr 7 832
5	U0101	Kringsjåveien 33	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
6	H0201	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
7	H0202	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
8	H0301	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
9	H0302	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
10	U0101	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
11	U0102	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
12	H0201	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
13	H0202	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
14	H0301	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
15	H0302	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
16	U0101	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
17	U0102	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
18	H0201	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
19	H0202	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
20	H0301	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
21	H0302	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
22	U0101	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
23	U0102	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
24	H0201	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 4 195,12	kr 6 770
25	H0202	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
26	H0301	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 4 195,12	kr 6 770
27	H0302	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620



Alternativ 2: Rør og våtromsprosjekt uten etablering av beredersentral:

Leilighetsnr	HNR	Boligadresse	Brøk	Felleskostnader per i dag, eksl tv/inter og dugnad		Alt 2: 13,7 MNOK i ekstra lån, 5,9% eff rente, 30 år nedbet.		Felleskost. Alt 2, 30 år nedbet.		Felleskost. alt 1, 30 år nedbet.		Felleskost. Alt 3, 10 år nedbet.	
				kr		kr		kr		kr		kr	
1	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr	2 979	kr	4 263	kr	7 242	kr	7 832	kr	5 956
2	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr	2 979	kr	4 263	kr	7 242	kr	7 832	kr	5 956
4	H0301	Kringsjåveien 33	0,053	kr	2 979	kr	4 263	kr	7 242	kr	7 832	kr	5 956
5	U0101	Kringsjåveien 33	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
6	H0201	Kringsjåveien 35	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
7	H0202	Kringsjåveien 35	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
8	H0301	Kringsjåveien 35	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
9	H0302	Kringsjåveien 35	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
10	U0101	Kringsjåveien 35	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
11	U0102	Kringsjåveien 35	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
12	H0201	Kringsjåveien 37	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
13	H0202	Kringsjåveien 37	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
14	H0301	Kringsjåveien 37	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
15	H0302	Kringsjåveien 37	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
16	U0101	Kringsjåveien 37	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
17	U0102	Kringsjåveien 37	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
18	H0201	Kringsjåveien 39	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
19	H0202	Kringsjåveien 39	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
20	H0301	Kringsjåveien 39	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
21	H0302	Kringsjåveien 39	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
22	U0101	Kringsjåveien 39	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
23	U0102	Kringsjåveien 39	0,017	kr	983	kr	1 407	kr	2 390	kr	2 584	kr	1 965
24	H0201	Kringsjåveien 41	0,046	kr	2 575	kr	3 685	kr	6 260	kr	6 770	kr	5 148
25	H0202	Kringsjåveien 41	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034
26	H0301	Kringsjåveien 41	0,046	kr	2 575	kr	3 685	kr	6 260	kr	6 770	kr	5 148
27	H0302	Kringsjåveien 41	0,045	kr	2 518	kr	3 603	kr	6 121	kr	6 620	kr	5 034



Alternativ 3: Relining avløpsrør

Leilighetsnr	HNR	Boligadresse	Brøk	Felleskostnader per i dag, eksl tv/vinter og dugnad	Alt 3: 5,1 MNOK i ekstra lån, 5,9% eff rente, 10 år nedbet.	Felleskost. Alt 3, 10 år nedbet.
1	H0201	Kringsjøveien 33	0,053	kr 2 979	kr 2 977	kr 5 956
2	H0201	Kringsjøveien 33	0,053	kr 2 979	kr 2 977	kr 5 956
4	H0301	Kringsjøveien 33	0,053	kr 2 979	kr 2 977	kr 5 956
5	U0101	Kringsjøveien 33	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
6	H0201	Kringsjøveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
7	H0202	Kringsjøveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
8	H0301	Kringsjøveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
9	H0302	Kringsjøveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
10	U0101	Kringsjøveien 35	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
11	U0102	Kringsjøveien 35	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
12	H0201	Kringsjøveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
13	H0202	Kringsjøveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
14	H0301	Kringsjøveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
15	H0302	Kringsjøveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
16	U0101	Kringsjøveien 37	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
17	U0102	Kringsjøveien 37	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
18	H0201	Kringsjøveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
19	H0202	Kringsjøveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
20	H0301	Kringsjøveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
21	H0302	Kringsjøveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
22	U0101	Kringsjøveien 39	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
23	U0102	Kringsjøveien 39	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
24	H0201	Kringsjøveien 41	0,046	kr 2 575	kr 2 573	kr 5 148
25	H0202	Kringsjøveien 41	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
26	H0301	Kringsjøveien 41	0,046	kr 2 575	kr 2 573	kr 5 148
27	H0302	Kringsjøveien 41	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034



Styret sitt forslag

Et samlet styre foreslår at forslag 1 stemmes frem - *Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral* – hvor generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre vedlikeholdsprosjektet. Fremdriftsplanen for prosjektet kan endres når de endelige tilbud foreligger.

Økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

Styrets innstilling til vedtak

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 6105 Selskapsnavn: KRINGSJÅVEIEN 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
E-post: oef@obos.no

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