



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 650 180	3 358 432
Sum inntekter		3 650 180	3 358 432
Kostnader			
Lønnskostnad		104 123	94 132
Annen driftskostnad		2 596 637	2 397 192
Sum kostnader		2 700 759	2 491 324
Driftsresultat		949 421	867 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 325	19 709
Sum finansinntekter		21 325	19 709
Annen finanskostnad		463 358	304 560
Sum finanskostnader		463 358	304 560
Netto finans		-442 034	-284 851
Ordinært resultat før skattekostnad		507 387	582 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		507 387	582 257
Årsresultat		507 387	582 257
Totalresultat		507 387	582 257
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 387	582 257
Sum overføringer og disponeringer		507 387	582 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 799 480	22 799 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		22 799 482	22 799 482
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		72 188	
Sum finansielle anleggsmidler		72 188	0
Sum anleggsmidler		22 871 670	22 799 482
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 367	130 868
Sum fordringer		111 367	130 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		396 682	294 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		396 682	294 903
Sum omløpsmidler		508 049	425 772
SUM EIENDELER		23 379 720	23 225 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 696	
Udekket tap			360 691
Sum opptjent egenkapital		146 696	-360 691
Sum egenkapital		153 396	-353 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 892 424	18 345 490
Øvrig langsiktig gjeld		4 911 130	4 839 300
Sum annen langsiktig gjeld		22 803 554	23 184 790
Sum langsiktig gjeld		22 803 554	23 184 790
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		293 275	279 549
Leverandørgjeld		59 154	61 717
Skyldige offentlige avgifter		114	
Annen kortsiktig gjeld		70 228	53 189
Sum kortsiktig gjeld		422 771	394 455
Sum gjeld		23 226 324	23 579 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 379 720	23 225 254



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381810

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 823 663
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kjølstad Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 650 180	3 358 432
Sum inntekter		3 650 180	3 358 432
Kostnader			
Lønnskostnad		104 123	94 132
Annen driftskostnad		2 596 637	2 397 192
Sum kostnader		2 700 759	2 491 324
Driftsresultat		949 421	867 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 325	19 709
Sum finansinntekter		21 325	19 709
Annen finanskostnad		463 358	304 560
Sum finanskostnader		463 358	304 560
Netto finans		-442 034	-284 851
Ordinært resultat før skattekostnad		507 387	582 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		507 387	582 257
Årsresultat		507 387	582 257
Totalresultat		507 387	582 257
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 387	582 257
Sum overføringer og disponeringer		507 387	582 257



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 799 480	22 799 480
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		22 799 482	22 799 482
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		72 188	
Sum finansielle anleggsmidler		72 188	0
Sum anleggsmidler		22 871 670	22 799 482
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 367	130 868
Sum fordringer		111 367	130 868
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		396 682	294 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		396 682	294 903
Sum omløpsmidler		508 049	425 772
SUM EIENDELER		23 379 720	23 225 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700



Sum innskutt egenkapital	6 700	6 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	146 696	
Udekket tap		360 691
Sum opptjent egenkapital	146 696	-360 691
Sum egenkapital	153 396	-353 991
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 892 424	18 345 490
Øvrig langsiktig gjeld	4 911 130	4 839 300
Sum annen langsiktig gjeld	22 803 554	23 184 790
Sum langsiktig gjeld	22 803 554	23 184 790
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	293 275	279 549
Leverandørgjeld	59 154	61 717
Skyldige offentlige avgifter	114	
Annen kortsiktig gjeld	70 228	53 189
Sum kortsiktig gjeld	422 771	394 455
Sum gjeld	23 226 324	23 579 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 379 720	23 225 254



Organisasjonsnr: 947 823 663
Kjølstad Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Kjølstad Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 3555





Velkommen til årsmøte i Kjølstad 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:

26. april 2023 kl. 18:00, Kjølstad kirke, underetasjen.

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. Oppmerking av parkeringsplasser
8. Opprydding/fjerning av personlige eiendeler i fellesarealer i kjellere. Maling av oppganger
9. Undersøke muligheter og kostnader ved innstallering av solcellepaneler i borettslaget.
10. Informasjon om større rehabilitering som er nødvendig for å tilfredsstillende brannkrav og fremtidige energikrav for boliger
11. Betaling for strøm for de som lader elbiler i fellesgarasje og på taket
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,



Styret i Kjølstad Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra forretningsfører 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 og protokollvitner tas på generalforsamlingen



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, 507 387 til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Til trykk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 84 000



Sak 7

Oppmerking av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Henrik Samuelsen, 6C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi kan merke opp parkeringsplasser på taket, der hvor det opprinnelig er meningen at alle skal parkere. Hvis det skal merkes opp parkeringsplasser også på de som ikke er oppmerkede i dag så vil styret gjøre oppmerksom på at det vil bli færre plasser tilgjengelig. Det er fordi oppmerkede plasser må ha en viss størrelse og det vil settes av plass foran grønt skap og på ende av garasje mot container for ikke parkering. I den runde parkeringsplassen vil det også bli et mindre antall tilgjengelige plasser ved oppmerking. Oppmerking langs vei vil ikke bli gjennomført på grunn av fremkomst for utrykningskjøretøy.

Forslag til vedtak

Snakker om saken på generalforsamling

Sak 8

Opprydding/fjerning av personlige eiendeler i fellesarealer i kjellere. Maling av oppganger

Forslag fremmet av:

Thore Berger, 8c

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi er generelt enig i dette, men spørsmålet er hvordan dette skal gjennomføres. Det har tidligere blitt bestilt container, men søppel går ikke dit av seg selv. Det er ikke styrets ansvar å faktisk gjøre ryddejobben og utgifter kan bli fordelt på oppganger og ikke på hele fellesskapet.



Når det gjelder maling av trappeoppganger så må det hentes inn priser for dette og inngå i den generelle vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Tas på generalforsamlingen

Sak 9

Undersøke muligheter og kostnader ved innstallering av solcellepaneler i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Thore Berger, 8c

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets innstilling: På bakgrunn av saker i 2022 og 2023 om oppgraderinger av isolering på grunn av kulde så mener vi at det må gjøres en kartlegging på teknisk oppgraderinger av yttervegger og vinduer i leilighetene først. Det viser seg etter å ha gjort arbeider i noen leiligheter at isolering er svært mangelfull noen steder og at vinduer bør/må byttes hvis vi skal komme opp inn i den energistandarden som EU krever etter hvert. Det hjelper ikke å ha billig strøm hvis varmen forsvinner fra leilighetene og ut i det fri.

Forslag til vedtak

Snakker mer om saken på generalforsamlingen

Sak 10

Informasjon om større rehabilitering som er nødvendig for å tilfredsstille brannkrav og fremtidige energikrav for boliger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i 2022 og 2023 gjort noen mindre rehabiliteringer i et par leiligheter som innebærer ny isolering rundt stuevinduer på grunn av trekk. Det er i tillegg blitt klaget mye på at støy fra oppganger er vesentlig inn i leilighetene. De fleste inngangsdører er fra bygget ble oppført på 70 tallet. Dvs at inngangsdører som da ble satt inn ikke overholder de brannkrav som det kreves i dag at disse skal ha. I tillegg så er det i en



leilighet bevisst at døren har blitt «deformert» eller avrundet slik at den ikke vil ha den funksjonen den skal ha ved brann. Dvs at ved røykutvikling i en leilighet så vil ikke det bli tett nok rundt døren slik at rømningsveien (oppgangen) holdes røykfri.

Det har ved den siste rehabiliteringen blitt arbeidet frem en rapport om hva som ble utbedret og hva som var «feil» i isolering i yttervegger og på branndører. Denne fikk styret presentert på det siste styremøtet før årsmøtet og fikk anbefalinger fra Obos prosjekt om å presentere rapporten og utbedringer som antagelig trengs i alle leilighetene. Vi ble også presentert et prisoverslag på hva dette vil koste.

Rapporten med overslag på priser kan bli presentert mer i detalj på årsmøte, se vedlegg 1.

Som dere ser så er det snakk om en stor investering, men som vi ikke må ta med det samme. Det er satt opp en prioritering.

Styrets innstilling

Kjølstad borettslag har bygninger som trenger oppgradering. Dette er realiteten av hva vi står ovenfor i de neste ti årene. Det trengs i de aller fleste leiligheter antagelig en oppgradering på vinduer og isolering, men dette vil selvfølgelig være noe som alle vil kjenne på lommeboken i form av økte felleskostnader. Det som vi vil få tilbake i andre enden er selvfølgelig lavere kostnader i form av lavere energiutgifter og mindre støy i hver leilighet på grunn av nye dører. I tillegg vil vi ha en tryggere hverdag med nye dører som har tilfredsstillende brannkrav. Det er også slik at man kan få igjen økt pris om man selger hvis vi holder oss innenfor de nye energikrav som settes til boliger i fremtiden. Styret ønsker ikke å ta noen avgjørelser og ha noen avstemninger på dette årsmøtet om dette skal gjennomføres eller ikke. Det vil komme en tid hvor vi må gjøre det, men vi må også få tid til å regne litt på hva dette vil bety og i hvilken takt vi kan gjennomføre på grunn av økonomi.

Vi trenger muligens å gjøre en kartlegging av strømutgifter hos hver enkelt slik at vi har et utgangspunkt å jobbe fra. Termografering kan også være noe vi kan gjøre. Vi har fått indikasjoner på at mange har hatt ganske høye strømutgifter gjennom 2022 og det er ikke bare ut fra at det har vært dyr strøm, men også at leilighetene er kalde på grunn av trekk og dårlig/manglende isolering rundt vinduer, samt gamle ett lags vinduer fra byggeår. Vinteren 2022 har vært en kald og vindfull vinter og mange har nok kjent på dette.

Styret ønsker med dette derfor at dere ser på regnestykket som er gjort, tenker over hvordan det har vært hos dere i vinter og lar dette synke litt inn. Dette er alle sin sak og ikke bare styret. Vi vil om nødvendig måtte bruke dette året 2023 for kartlegging og utregning for å kunne lage en plan. Vi har som dere vet en ganske stram økonomi og tidene er usikre med renter og det som hører med. Økonomi vil selvfølgelig være en prioritering om når dette kan gjennomføres.



Forslag til vedtak

Snakker mer om saken på generalforsamlingen

Vedlegg

2. Sak 12.pdf

Sak 11

Betaling for strøm for de som lader elbiler i fellesgarasje og på taket

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker nå at de som lader sine elbiler i fellesgarasje skal betale for den strøm de bruker til dette. Strøm er dyrt for tiden og nå har vi hatt en fellesbetaling for dette for å dekke inn og kompensere de som faktisk investerte i lader i garasjen. Vi har anskaffet ladebrikker som må brukes og styret lager en plan på hvordan vi skal kreve inn pengene. Vi kan sette en fast pris pr. mnd eller regne ut pris pr. år på bakgrunn av bruk og priser på strøm. Vi må da ta utgangspunkt i priser for de avtaler som borettslaget sitter med.

Rekkehusene betaler for sin egen strøm og derfor også for elbillading.

Forslag til vedtak

Snakker mer om forslaget på generalforsamlingen



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas på generalforsamling
- Tas på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tas på generalforsamling

Sak 13

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:

- Lise-Lotte Torp Berglind

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tas på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise-Lotte Torp Berglind, på valg i 2024	Sønnavindveien 12 C
Styremedlem	Frode Brynem, på valg i 2024	Alf Prøysens Vei 8 A
Styremedlem	Solveig Annita Kynningsrud, på valg i år	Regimentveien 83
Styremedlem	Lene Cathrin Olsen, på valg i 2024	Alf Prøysens Vei 8B
Styremedlem	Alf-Einar Slangeng Skjelbred, på valg i år	Sønnavindveien 12 D
Varamedlem	Markus Jønnvoll Eriksen, på valg i år	Alf Prøysens Vei 8 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lise-Lotte Torp Berglind Sønnavindveien 12 C

Varadelegert

Alf-Einar Slangeng Skjelbred Sønnavindveien 12 D

Valgkomiteen

Frode Brynem Alf Prøysens Vei 8 A
Markus Jønnvoll Eriksen Alf Prøysens Vei 8 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kjølstad Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Kjølstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947823663, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

611	41	45
613	12	

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.

Kjølstad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det ble i 2022 gjennomført 7 styremøter.

Årsmøtet i 2022 ble avholdt som det første fysiske møte etter covid-19.

Det ble i 2022 byttet ut to varmtvannsberedere i blokk 8.

Til sammen over 2 år nå så har vi byttet totalt 3 vvb i to blokker. Oppgang 6A ble oppgradert med nye ringeklokker.

Alle rekkehusene ble oppgradert med nye verandabord på liten veranda.

Vi gjorde i 2022 også en teknisk gjennomgang/befaring av bygningsmassen vår.

Her var det en del punkter som kan settes opp på en plan for vedlikehold.

For å nevne noen saker som ble nevnt:

Gjennomgang av brannslukkere og brannsikring (se på brannrør i fellesarealer), rydde kjellere for brennbart materiale, mange sikringsskap med gamle sikringer (beboernes eget ansvar å oppgradere), nedløpsrør fra blokkene bør kuttes og føres ut på gresset ikke til overløp, maling av kjellervinduer. Noe av dette er gjennomført i 2023.

Rekkehusene: Vegger bør males på nytt etter overmaling i 2014 og kledning som er råttan må byttes, takflater bør inspiseres regelmessig.

Vi hadde også en stor sak pågående mot en beboer som var svært støyende. Beboer solgte sin andel i slutten av 2022.

Det er også varslet at i 2023 så skal det oppgraderes en stor strømkabel til området som skal/må graves ned i forkant av blokk 6. Har ikke fått noen tid for oppstart, men har fått lovnader om at tilkomst til innganger vil bli ivaretatt. Prosjektleder er Multiconsult.

Vi har også i 2023 mottatt en teknisk gjennomgang av isolering og vinduer i noen av leilighetene.

Det er også blitt sett på brannrørene, og om disse holder den standard de burde.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat, 507 387 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 85 278 (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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 262 700 til større vedlikehold som omfatter blant annet vedlikehold av bygningen og brannsikring.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjølstad Borettslag. Det er lagt til grunn en økning på 10 % av årets premie.

Lån

Kjølstad Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt til grunn en økning på 5% på forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

Det er tatt opp en kassakreditt i OBOS banken på 150 000 i februar 2023, dette for å dekke opp utgiftene til borettslaget gjennom 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kjølstad Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Kjølstad Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KJØLSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	31 317	461 231	31 317	85 279
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	507 387	582 257	951 484	621 303
Tillegg for nye langsiktige lån	15 14 839 030	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -15 292 096	-1 012 171	-1 031 000	-4 112 000
Innsk. øremerk. bankkto	-359	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	53 962	-429 914	-79 516	-3 490 697
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	85 278	31 317	-48 199	-3 405 418
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	508 049	425 772		
Kortsiktig gjeld	-422 771	-394 455		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	85 278	31 317		



KJØLSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 650 180	3 333 032	3 657 000	3 832 000
Andre inntekter		0	25 400	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 650 180	3 358 432	3 657 000	3 832 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 123	-11 632	-11 844	-12 867
Styreonorar	4	-84 000	-82 500	-84 000	-84 000
Revisjonshonorar	5	-5 875	-5 000	-5 150	-6 200
Forretningsførerhonorar		-153 535	-149 790	-153 533	-161 000
Konsulenthonorar	6	-35 123	-30 289	-26 000	-28 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	7	-310 443	-450 803	-255 500	-262 700
Forsikringer		-189 636	-173 125	-185 243	-213 000
Kommunale avgifter	8	-759 562	-629 920	-596 432	-814 888
Energi/fyring		-479 246	-337 378	-321 109	-321 109
TV-anlegg/bredbånd		-394 938	-370 456	-385 772	-415 000
Andre driftskostnader	9	-254 879	-237 032	-257 333	-186 833
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 700 760	-2 491 324	-2 295 316	-2 518 997
DRIFTSRESULTAT		949 420	867 108	1 361 684	1 313 003
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 325	19 709	19 800	800
Finanskostnader	11	-463 359	-304 560	-430 000	-692 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-442 034	-284 851	-410 200	-691 700
ÅRSRESULTAT		507 387	582 257	951 484	621 303
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		146 696	0		
Reduksjon udekket tap		360 691	582 257		



KJØLSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 947 823 663, KUNDENR. 3555

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	22 724 286	22 724 286
Tomt		75 195	75 195
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		72 189	0
SUM ANLEGGSMIDLER		22 871 670	22 799 482
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		101 795	95 674
Andre kortsiktige fordringer	14	9 572	35 194
Driftskonto OBOS-banken		396 599	284 824
Sparekonto OBOS-banken		84	10 079
SUM OMLØPSMIDLER		508 049	425 772
SUM EIENDELER		23 379 720	23 225 254
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Opptjent egenkapital		146 696	0
Udekket tap		0	-360 691
SUM EGENKAPITAL		153 396	-353 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 892 424	18 345 490
Borettsinnskudd	16	4 839 300	4 839 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	71 830	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 803 554	23 184 790
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 154	61 717
Skyldige offentlige avgifter	18	114	0
Påløpte renter		30 536	16 791
Påløpte avdrag		262 738	262 758
Påløpte kostnader		69 422	0
Annen kortsiktig gjeld	19	806	53 189



SUM KORTSIKTIG GJELD		422 771	394 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 379 720	23 225 254
Pantstillelse	20	44 779 300	47 039 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.03.2023
Styret i Kjølstad Borettslag

Lise-Lotte Torp Berglund /s/

Frode Brynem /s/

Solveig A. Kynningsrud /s/

Lene Cathrin Olsen /s/

Alf-Einar Slangeng Skjelbred /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	3 502 668
Trappevask	77 112
Garasje	76 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 656 580

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 650 180

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 450
Påløpte feriepenger	-806
Arbeidsgiveravgift	-12 867
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 123

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 84 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 244, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 623
SUM KONSULENTHONORAR	-35 123

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 291
Drift/vedlikehold VVS	-167 008
Drift/vedlikehold elektro	-35 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 654
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 026
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 201
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 653
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-310 443

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-311 838
Kommunale avgifter	-447 724
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-759 562

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-3 752
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 195
Driftsmateriell	-2 698
Lyspærer og sikringer	-1 952
Renhold ved firmaer	-80 090
Snørydding	-22 750
Gressklipping	-50 000
Andre fremmede tjenester	-66 290
Trykksaker	-619
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 244
Andre kontorkostnader	-2 084
Porto	-840
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-4 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 879

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	364
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 439
Andre renteinntekter	126
SUM FINANSINNTEKTER	21 325

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

Eika Boligkreditt AS	-8 038
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-51 355
OBOS Boligkreditt	-1 143
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-402 797
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-463 359

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	11 036 805
Gatebelysning	45 375
Rehabilitering bad 2009/2010	670 000
Rehabilitering 1997/1998	10 972 106
SUM BYGNINGER	22 724 286

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.611/bnr. 41 og 45. G.nr. 613, b.nr. 12.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel	
Tilgang 2008	35 046
Avskrevet tidligere	-35 045
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påløpte kostnader (avregning kommunale avgifter)	9 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 572

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

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-14 515 069	
Nedbetalt tidligere	2 148 269	
Nedbetalt i år	12 366 800	

0

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 1998	-10 580 000	
Nedbetalt tidligere	6 546 204	
Nedbetalt i år	556 374	

-3 477 422

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 260 000	
Nedbetalt tidligere	315 106	
Nedbetalt i år	1 944 894	

0

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-14 839 030	
Nedbetalt i år	424 028	

-14 415 002

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-17 892 424****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-4 839 300
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -4 839 300**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 830
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -71 830**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-114
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -114

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-806
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-806

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 839 300
Pantelån	17 892 424
Påløpte avdrag	262 738
TOTALT	22 994 462

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 724 286
Tomt	75 195
TOTALT	22 799 481



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962156. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Porttelefon	Oppgradert porttelefon
2020 - 2021	El-bil lading	Infrastruktur til el-bil lading
2018 - 2018	Oppgradering av vaskerom	Vaskerommet er pusset opp med nye maskiner
2016 - 2016	Fasadearbeider	Gul murstein byttet ut på begge blokkene, (begynte å falle ned).



Oppdatert 24.03.23
summering tilbud fra Kvalsvik

priser er inkl. mva		
61 stk brannører inn til leiligheter	1 622 187,00	pri 1
6 stk ytterører rekkehus	115 423,00	
132 stk etterisolering vinduer på teglfasade	900 565,00	
132 par vriedre til vinduer + pakninger og tetteliste	275 428,00	
61 stk nye stuevinduer	3 730 000,00	pri 2
61 leiligheter etterisolering av vegger med 10 cm og ny balkongør	1 490 543,00	pri 2
utbedring kledning osv på balkongfasader	3 868 855,00	pri 2
etterisolering tak kjeller opp mot første etasje	1 499 447,00	
her kommer tillegg for flytte rør og elektrisk, anslått sum	100 000,00	
40 stk nye kjellervindu	236 381,00	
Rigg hvis utført samlet, anslått (ca 10% av entreprisestnad)	1 300 000,00	
	<u>15 138 829,00</u>	
sum post pri 1	1 622 187,00	
sum poster pri 2	9 089 398,00	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 3555 **Selskapsnavn:** Kjølstad Borettslag

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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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