



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 419 998
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALSBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 281 676	6 118 190
Sum inntekter		6 281 676	6 118 190
Kostnader			
Lønnskostnad		473 476	510 893
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		131 830	124 042
Annen driftskostnad		4 166 500	4 779 993
Sum kostnader		4 771 806	5 414 928
Driftsresultat		1 509 870	703 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 829	61 654
Sum finansinntekter		62 829	61 654
Annen finanskostnad		703 007	544 404
Sum finanskostnader		703 007	544 404
Netto finans		-640 178	-482 750
Ordinært resultat før skattekostnad		869 692	220 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		869 692	220 512
Årsresultat		869 692	220 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		869 691	220 514
Sum overføringer og disponeringer		869 691	220 514



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		8 492 130	8 492 130
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		696 856	828 686
Sum varige driftsmidler		9 188 986	9 320 816
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 649 601	5 775 793
Sum finansielle anleggsmidler		5 649 601	5 775 793
Sum anleggsmidler		14 838 587	15 096 609
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 129 226	1 534 800
Sum fordringer		1 129 226	1 534 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 147 490	1 169 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 147 490	1 169 470
Sum omløpsmidler		3 276 716	2 704 270
SUM EIENDELER		18 115 303	17 800 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 835 881	14 705 573
Sum opptjent egenkapital		-13 835 881	-14 705 573
Sum egenkapital		-13 821 481	-14 691 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 481 546	30 140 059
Øvrig langsiktig gjeld		2 203 000	2 203 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 684 546	32 343 059
Sum langsiktig gjeld		31 684 546	32 343 059
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 758	11 714
Skyldige offentlige avgifter		9 032	8 159
Annen kortsiktig gjeld		131 449	129 120
Sum kortsiktig gjeld		252 239	148 993
Sum gjeld		31 936 785	32 492 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 115 304	17 800 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 498782

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 419 998
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STALSBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 948 419 998
STALSBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 281 676	6 118 190
Sum inntekter		6 281 676	6 118 190
Kostnader			
Lønnskostnad		473 476	510 893
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		131 830	124 042
Annen driftskostnad		4 166 500	4 779 993
Sum kostnader		4 771 806	5 414 928
Driftsresultat		1 509 870	703 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 829	61 654
Sum finansinntekter		62 829	61 654
Annen finanskostnad		703 007	544 404
Sum finanskostnader		703 007	544 404
Netto finans		-640 178	-482 750
Ordinært resultat før skattekostnad		869 692	220 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		869 692	220 512
Årsresultat		869 692	220 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		869 691	220 514
Sum overføringer og disponeringer		869 691	220 514



Organisasjonsnr: 948 419 998
STALSBERG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 492 130	8 492 130
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		696 856	828 686
Sum varige driftsmidler		9 188 986	9 320 816
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 649 601	5 775 793
Sum finansielle anleggsmidler		5 649 601	5 775 793
Sum anleggsmidler		14 838 587	15 096 609
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 129 226	1 534 800
Sum fordringer		1 129 226	1 534 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 147 490	1 169 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 147 490	1 169 470
Sum omløpsmidler		3 276 716	2 704 270
SUM EIENDELER		18 115 303	17 800 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 400	14 400



Sum innskutt egenkapital	14 400	14 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 835 881	14 705 573
Sum opptjent egenkapital	-13 835 881	-14 705 573
Sum egenkapital	-13 821 481	-14 691 173
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 481 546	30 140 059
Øvrig langsiktig gjeld	2 203 000	2 203 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 684 546	32 343 059
Sum langsiktig gjeld	31 684 546	32 343 059
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	111 758	11 714
Skyldige offentlige avgifter	9 032	8 159
Annen kortsiktig gjeld	131 449	129 120
Sum kortsiktig gjeld	252 239	148 993
Sum gjeld	31 936 785	32 492 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 115 304	17 800 879



Organisasjonsnr: 948 419 998
STALSBERG 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



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 2023

Stalsberg Borettslag

13. juni 2023

Selskapsnummer: 2187





Velkommen til årsmøte i Stalsberg 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:

13. juni 2023 kl. 17:00, Strømmen VGS.

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. Forslag fra Merete Bjerke: Ønsker å legge inn forslag om å utvide vasketider fra 06-23 og til alle dager.
8. Bytte av vinduer, etterisolering og maling av fasade
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stalsberg 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges med mindre andre foreslås.

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

Valg av protokollfører gjennomføres, og det velges minst en eier blant de oppmøtte til å signere protokollen



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2187 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 278,-

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning på 5% utfra konsumprisindeksen for 2022. Videre foreslår styret at det styremedlemmet som har ansvaret for parkering godgjøres med 10 % ekstra i forhold til de andre styremedlemmene innfor gitt godtgjørelse.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 278,-

Sak 7

Forslag fra Merete Bjerke: Ønsker å legge inn forslag om å utvide vasketider fra 06-23 og til alle dager.

Forslag fremmet av:

Merete Bjerke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor i første etasje rett over et vaskeri og blir ikke plaget av støy fra vaskerommet. Derimot hører vi naboer oppover i etasjene og i nabooppgang som vasker klær og tromler til alle døgnets tider. Derfor mener vi at også vaskekjelleren burde være mer tilgjengelig for oss som bruker den da den ikke medfører mere støy enn private maskiner

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget og ser ingen grunn til at dette ikke kan løses.

Forslag til vedtak

Forslaget foreslås vedtatt

Sak 8

Bytte av vinduer, etterisolering og maling av fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker fullmakt fra beboerne til å kunne igangsette og gjennomføre nødvendige tiltak for utbedring av vinduer, etterisolering og maling av fasaden. Disse tiltakene er viktige for å opprettholde borettslagets estetiske standard, energieffektivitet og forbedre boforholdene for alle beboere.

Fullmakten innebærer at styret vil være ansvarlig for å innhente nødvendige tilbud, velge kvalifiserte entreprenører og koordinere arbeidet med utbedringen av vinduer, etterisolering og maling av fasaden. Styret vil også kunne disponere de midler som er nødvendige for å gjennomføre tiltakene, innenfor de økonomiske rammene som er fastsatt i borettslagets budsjett.



Styret vil sikre at utbedringsarbeidene gjennomføres på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte, i tråd med gjeldende regelverk og kvalitetsstandarder. Styret vil også informere beboerne kontinuerlig om fremdriften av prosjektet og eventuelle endringer som oppstår underveis. Utifra tilbud som er hentet inn ser vi at dette vil kunne gjennomføres med en kostnadsramme på 30 millioner. Dette vil innebære en økning på husleien på mellom 1.000 – 1.200,- kr

Vi oppfordrer alle beboere til å gi sin fullmakt til styret, slik at vi kan ta nødvendige skritt for å oppgradere vinduer, etterisolere og male fasaden for å sikre et trivelig og energieffektivt bomiljø. Fullmakten vil bli behandlet og godkjent på generalforsamlingen, og alle beboere vil bli informert om resultatet."

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å kunne igangsette og gjennomføre nødvendige tiltak for utbedring av vinduer, etterisolering og maling av fasaden.

Vedlegg

2. Informasjon fra styret til generalforsamlingen vedrørende oppgradering av Stalsberg borettslag juni 2023.pdf
3. uttalelse fra eiendomsmegler Krogsveen Stalsberg borettslag - økning av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sittende styreleder Morten og styremedlem Kristian stiller til gjenvalg i sine verv. Valgkomiteen presenterer evt ytterligere kandidater som har meldt interesse direkte i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hansen
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Kristiansen
Stiller til gjenvalg



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Sletner Hansen	Stalsberg Terrasse 36
Styremedlem	Kai Ove Hansen	Stalsberg Terrasse 4
Styremedlem	Kristian Andre Kristiansen	Bodding Skoleveg 6
Styremedlem	Anna Maria Lundby	Stalsberg Terrasse 12
Styremedlem	Silje-Helen Sigvartsson	Stalsberg Terrasse 22
Varamedlem	Cathrine Litland Falkevik	Stalsberg Terrasse 32
Varamedlem	Sander Spånberg	Kjeld Stubs Vei 1

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 Stalsberg Borettslag

Borettslaget består av 144 andelsleiligheter.

Stalsberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948419998, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 1122

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.



Styrets arbeid

- Drift og vedlikehold: Oppfølging av daglig drift, sikring av at vedlikeholdsbehov blir håndtert, vurdering av tilstand og utbedringsarbeid på fellesområder og fasiliteter.
- Budsjett og økonomi: Utarbeidelse og oppfølging av årsbudsjett, regnskapsanalyse, håndtering av eventuelle økonomiske utfordringer og sikring av god økonomisk drift.
- Sikkerhet og beredskap: Evaluering og oppgradering av sikkerhetssystemer, implementering av beredskapsplaner og tiltak for å sikre beboernes trygghet.
- Energisparing og miljøtiltak: Utredning og gjennomføring av energisparende tiltak, vurdering av miljøvennlige alternativer, og bevisstgjøring av beboere om bærekraftige praksiser.
- Kommunikasjon og informasjon: Oppdatering av nettsider, informasjonsbrev, sosiale medier og andre kanaler for å sikre god kommunikasjon og informasjonsflyt til beboerne.
- Gjennomføring av 12 årsmøter
- Konfliktløsning: Behandling av eventuelle konflikter mellom beboere eller andre parter, arbeid med å finne løsninger og opprettholde et trivelig og harmonisk bomiljø.
- Regelverk og vedtekter: Gjennomgang og oppdatering av borettslagets regler og vedtekter i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Beboermøter og arrangementer: Planlegging og gjennomføring av beboermøter, sosiale sammenkomster og dugnader for å styrke samholdet og fellesskapet i borettslaget.

Fremtidige planer

- Utbedring av fasader og vinduer: Vurdere og planlegge eventuelle reparasjoner, maling eller oppgradering av borettslagets fasader for å sikre både estetisk appell og strukturell integritet.
- Oppgradering av tekniske installasjoner: Vurdere og oppgradere tekniske installasjoner som rørsystemer, ventilasjonssystemer, oppvarmingssystemer eller elektriske systemer for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet
- Energisparende tiltak: Utforske og implementere energisparende tiltak, for eksempel installasjon av LED-belysning, bedre isolasjon eller oppgradering av oppvarmingssystemer, for å redusere energiforbruket og miljøavtrykket.
- Oppgradering av sikkerhetssystemer: Evaluere og oppgradere sikkerhetssystemer, som brannalarmer, adgangskontroll eller overvåkingssystemer, for å øke beboernes sikkerhet og trygghet.
- Oppgradering av felles fasiliteter: Vurdere oppgradering av felles fasiliteter som vaskerom, sykkelboder eller fellesrom for å møte beboernes behov og øke trivselen i borettslaget.
- Vedlikehold av tak og takrenner: Planlegge periodisk vedlikehold og inspeksjon av tak og takrenner for å unngå lekkasjer eller skader som kan oppstå over tid.
- Oppgradering av fellesområder: Vurdere oppgradering av fellesområder som inngangsparti, trappeoppganger, fellesganger og heiser for å skape en bedre og mer innbydende atmosfære.
- Vedlikehold av utendørsområder: Planlegge og gjennomføre vedlikeholdsarbeid på utendørsområder som hager, lekeplasser, parkeringsplasser og gangstier, inkludert gressklipping, beskjæring av trær og reparasjon av eventuelle skader.



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 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 500 000 til større vedlikehold.

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 Stalsberg Borettslag.

Lån

Stalsberg Borettslag har lån i Nordea og OBOS-banken.

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

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 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stalsberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stalsberg Borettslag som viser et overskudd på NOK 869 691. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 1
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. juni 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 1
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

2187 Årsrapport til styretrommet.no.pdf
PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



STALSBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

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.	2 555 277	-482 207	2 555 277	3 024 478
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	869 691	220 514	1 103 200	506 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	131 830	124 042	67 500	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	57 760	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	30 926 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-658 513	-28 442 012	0	-585 000
Utlån langsiktig fordring	0	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring 17	126 192	150 681	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	469 200	3 037 484	1 170 700	-79 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 024 478	2 555 277	3 725 977	2 945 478
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 276 717	2 704 270		
Kortsiktig gjeld	-252 239	-148 993		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 024 478	2 555 277		



STALSBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 251 960	6 080 437	6 755 000	7 083 000
Andre inntekter	3	29 717	37 754	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 281 676	6 118 191	6 755 000	7 083 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-206 449	-231 582	-199 100	-300 000
Styrehonorar	5	-267 027	-279 311	-279 300	-300 000
Avskrivninger	14	-131 830	-124 042	-67 500	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-43 563	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-185 350	-228 148	-234 800	-195 000
Konsulenthonorar	7	-24 905	-64 389	-23 000	-30 000
Kontingenter		-58 800	-57 830	-60 800	0
Drift og vedlikehold	8	-698 961	-864 763	-492 800	-500 000
Forsikringer		-625 358	-566 315	-594 400	-690 000
Kommunale avgifter	9	-943 241	-1 573 931	-1 810 000	-1 840 000
Energi/fyring		-283 599	-206 269	-192 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-857 385	-792 127	-815 000	-860 000
Andre driftskostnader	10	-478 026	-382 658	-130 300	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 771 807	-5 414 927	-4 906 000	-5 427 000
DRIFTSRESULTAT		1 509 870	703 263	1 849 000	1 656 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 829	61 654	1 000	0
Finanskostnader	12	-703 007	-544 404	-746 800	-1 150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-640 178	-482 749	-745 800	-1 150 000
ÅRSRESULTAT		869 691	220 514	1 103 200	506 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		869 691	220 514		

**STALSBERG BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 082 130	8 082 130
Tomt		410 000	410 000
Andre varige driftsmidler	14	696 856	828 686
Langsiktige fordringer, Særfordelt lån	17	5 649 601	5 775 793
SUM ANLEGGSMIDLER		14 838 587	15 096 609
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		158 900	86 725
Forskuddsbetalte kostnader		968 506	1 429 901
Andre kortsiktige fordringer	15	1 821	18 174
Driftskonto OBOS-banken		2 143 485	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 005	0
Innestående i andre banker		0	1 169 470
SUM OMLØPSMIDLER		3 276 717	2 704 270
SUM EIENDELER		18 115 303	17 800 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	16	-13 835 881	-14 705 573
SUM EGENKAPITAL		-13 821 481	-14 691 173
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 481 546	30 140 059
Borettsinnskudd	18	2 203 000	2 203 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 684 546	32 343 059
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 365	5 775
Leverandørgjeld		111 758	11 714
Skyldige offentlige avgifter	19	9 032	8 159
Annen kortsiktig gjeld	20	59 083	123 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		252 239	148 993



SUM EGENKAPITAL OG GJELD **18 115 303 17 800 879**

Pantstillelse 21 33 103 000 33 103 000
Garantiansvar

Lillestrøm, __. __. 2023
Styret i Stalsberg Borettslag

Morten Sletner Hansen /s/ Kai Ove Hansen /s/ Kristian A. Kristiansen /s/

Anna Maria Lundby /s/ Silje-helen Sigvartsson /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader 4 294 296



Renter og avdrag felleslån	1 080 576
Kabel-TV/bredbånd	447 552
Særfordelt lån	331 344
Avregnet Særfordelt lån	-331 344
Carport	310 500
Parkeringsplass	72 380
Dekoderleie	46 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 251 960

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	106
Ladeinntekter EL-bil	27 851
VIPPS-innbetaling	1 760
SUM ANDRE INNTEKTER	29 717

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-132 100
Påløpte feriepenger	-15 852
Arbeidsgiveravgift	-58 497
SUM PERSONALKOSTNADER	-206 449

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 267 027.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 905
SUM KONSULENTHONORAR	-24 905

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-399 194
Drift/vedlikehold VVS	-254 640
Drift/vedlikehold elektro	-25 127
Egenandel forsikring	-20 000



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -698 961

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-138 810
Kommunale avgifter	-804 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-943 241

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-85 075
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 256
Driftsmateriell	-43 701
Renhold ved firmaer	-243 270
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-22 490
Kontor- og datarekvisita	-2 049
Trykksaker	-1 703
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-22 088
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 750
Andre kontorkostnader	-4
Porto	-1 760
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 167
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 950
Bank- og kortgebyr	-5 650
Velferdskostnader	-3 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 026

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 642
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 891
SUM FINANSINTEKTER	62 829

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-167 113
Avregnet Særfordelt lån	167 113
Renter og gebyr på lån i Nordea	-703 007
SUM FINANSKOSTNADER	-703 007

NOTE: 13

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963 8 082 130

SUM BYGNINGER 8 082 130

Tomten ble kjøpt i 1963

Gnr.77/bnr.1122

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Infrastruktur el-bilanlegg

Tilgang 2019	295 000	
Avskrevet tidligere	-68 833	
Avskrevet i år	-59 000	
		167 167

Ladeboks

Tilgang 2021	15 990	
Avskrevet i år	-5 330	
		10 660

Traktor nr. 1

Tilgang 2019	675 000	
Avskrevet tidligere	-140 619	
Avskrevet i år	-67 500	
		466 881

Parkeringsplasser

Tilgang 2021	52 148	
		52 148

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 696 856

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -131 830

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 1 821

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 821

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022	-24 973 500
Nedbetalt tidligere	609 234
Nedbetalt i år	532 321
	-23 831 945

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022	-5 926 500
Nedbetalt tidligere	150 707
Nedbetalt i år	126 192
	-5 649 601

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-29 481 546****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963 -2 203 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 203 000****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -4 005

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 027

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-9 032****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -15 852

Avregningskonto -38 039

Gebyrer 35

Utlegg, utbetalt 2023 -5 227

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-59 083****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 203 000

Pantelån 29 481 546

TOTALT **31 684 546**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



Bygninger	8 082 130
Tomt	410 000
TOTALT	8 492 130

Annen informasjon om borettslaget

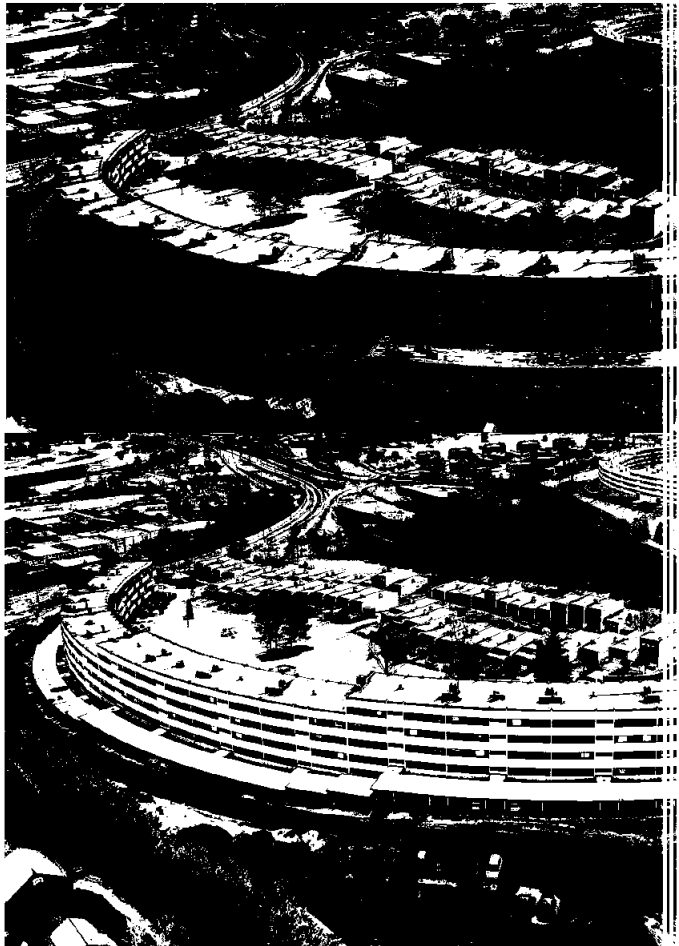
Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86535452. 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.



OPPGRADERING AV FASADE STALSBERG BORETTSLAG



- Verdistigning på leilighetene
- Lavere strømkostnader
- Bedre inneklima

Vedlegg 2 - Informasjon fra styret til generalforsamlingen angående oppgradering av Stalsberg borettslag juni 2023.pdf

- Et bedre borettslag

Stalsberg borettslag har behov for en oppgradering av vinduene og etterisolering av bygningskroppen. Vinduene, som daterer seg tilbake til 1980-tallet, er i dårlig stand flere steder og isolerer dårlig. Dette, i kombinasjon med dårlig isolerte vegger, gjør at mange leiligheter har høye strømkostnader og et dårlig inneklima med fuktproblemer, sopp og råte. Dårlig inneklima kan i verste fall føre til ulike former for helseproblemer, herunder respiratoriske problemer, hodepine, søvnforstyrrelser m.m.

Styret vil be om en fullmakt fra generalforsamlingen til å utføre vedlikeholdsarbeid. Dette vil bidra til å redusere strømrregningen og gi bedre inneklima.

Det å oppgradere et dårlig isolert gammelt borettslag med fukt, sopp og råte kan ha en rekke fordeler. Her er noen av dem:

Bedre inneklima: En oppgradering av isolasjonen vil føre til at temperaturen i leilighetene holder seg jevnere og at det blir mindre trekk. Dette vil gjøre det mer behagelig å oppholde seg innendørs og redusere risikoen for fukt og muggdannelse som kan påvirke helsen.

Redusert energiforbruk: Med en bedre isolering vil varmen i leilighetene holdes bedre på innsiden, noe som vil føre til at beboerne kan redusere strømforbruket og likevel ha det varmt og godt.

Lavere vedlikeholdskostnader: Ved å fjerne fukt, sopp og råte vil man kunne redusere omfanget av vedlikeholdsarbeid som må utføres på bygningen. Dette kan spare borettslaget for store kostnader på lang sikt. Eksempelvis så vil sopp og muggskader utvikle seg som vil føre til at det etter hvert vil bli nødvendig med større og mer omfattende rehabilitering. At både utvendig, innvendige vegger og tak må total rehabiliteres. En annen ting er at inflasjonen nå er høy og at kostnadsbildet om to år vil være vesentlig større.

Fasaden og vinduene trenger vedlikehold. Om man utsetter dette mer, vil kostnadene for vedlikeholdet bare øke med tiden.

Økt verdi på eiendommen: En oppgradering av borettslaget vil kunne øke verdien på leilighetene og gjøre de mer attraktive for potensielle kjøpere. Dette kan være spesielt viktig hvis noen i borettslaget ønsker å selge leiligheten på et senere tidspunkt.

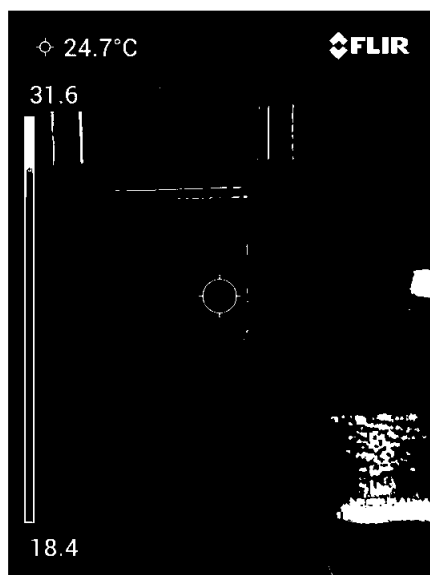
Redusert miljøpåvirkning: Ved å redusere energiforbruket vil man også redusere borettslagets miljøpåvirkning. Dette kan være en viktig faktor for beboere som er opptatt av å redusere sin egen klimapåvirkning.

Tirsdag 14. mars 2023 vedtok også Europaparlamentet et direktiv om bygningers energiytelse. Direktivet innebærer en stor regning for norske boligeiere. Eiere av boliger og næringsseiendom vil måtte investere massivt i utskifting av vinduer, etterisolering og varmepumper. Dette gjelder også for oss som bor i borettslag.

Høye strømknudnader på grunn av dårlig isolasjon

Under er et bilde fra et varmesøkende kamera. Det viser en stor temperaturforskjell inne på kjøkkenet. Inne i stuen var det nesten 30 varmegrader og ved gulv og vinduer var temperaturen nede i 15,9 grader. Denne beboeren opplyste at hun hadde ca. kr. 5000 i strømregning for desember 2022.

Bilder med varmesøkende kamera viser stor temperaturforskjell inne i en leilighet.



■ EU-parlamentets krav

Brukte boliger:

Alle boliger i energiklasse skal opp i energiklasse E i 2030, D i 2033 og A i 2050.

Energiklasser skal revideres og harmoniseres slik at A er nullutslippsboliger, mens G er de 15 prosent verste byggene.

Bygg som gjennomfører større renovering fra 2033 skal ha solceller på taket.

2050: Alle bygninger skal være nullutslipp.

Nye boliger:

Alle nye bygg skal være nullutslipp fra 2029.

Alle nye bygg skal ha solceller på tak fra 2029.

Økt verdi på leilighetene

Eiendomsmegler Krogsveen mener leilighetene vil stige med ca. kr. 300 000 i verdi ved en slik oppgradering. Eiendomsmegler Krogsveen påpeker også at gjennomsnittlig kvadratmeterpris på leilighetene i Stalsberg i dag er på kr. 54 660 pr kvm mot gjennomsnittet for borettslagsleiligheter i Strømmen er på kr 63 120 pr kvm. Dette blant annet på grunn av manglende vedlikehold.

Styret har hentet inn et mer begrenset tilbud fra 4 entreprenører, se oppstilling nedenfor.

En full rehabilitering av borettslaget er ikke realistisk, fordi kostnadene blir for store. Styre har derfor hentet inn et med begrenset tilbud for å utbedre de mest alvorlige feilene.



Nye vinduer og isolering av bygningskropp, puss og maling av fasade.

Samlet kostnadsoverslag inkl rigg og drift: Kr 44.792.000.- eks mva

-Alle arbeider iht alternativ A, samt i tillegg følgende arbeider :

-Fasadefelt under vinduer med hvit puss rives helt inn t.o.m eksisterende isolasjon.

-Dampspærre kontrolleres og det monteres 100 mm ny isolasjon Glava Proff også her.

-Utlekking med 48x48 mm + 50 mm tilleggsisolering med Glava Proff.

Tilsammen 150 mm ny, god isolasjon. Det blir da en helhetlig oppgradering av vegger i leiligheter.

-Ny utlekting, pussplater og luftet puss ca tilsvarende som dagens utseende.

-Balkonger i betong : noen pussreparasjoner samt males utvendig 2 strøk med diff.åpen mur maling.

Med denne utbedringen vil yttervegger/ vinduer få en helhetlig og god oppgradering som gir langt bedre isolasjon, reduksjon av trekk, lydreduksjon, mindre kulderas mm.

Følgende momenter er ikke medtatt i Alt A/B, men kan evt vurderes i et totalprosjekt :

-Evt arbeider med skillevegger på balkongside, inkl tak over øverste balkonger.

-Evt oppgradering av elektriske anlegg iht nyeste NEK 400:2022.

-Evt de-/ remontering av markiser, varmepumper etc beregnes utført av den enkelte eier/ beboer.

-Evt innblåsing av ekstra isolasjon på oppfaret tretak.

-Evt oppgradering av inngangspartier/ adgangskontroll/ calling anlegg.

- Økt verdi på leilighetene
- Lavere strømkostnader
- Et oppgradert borettslag
- Bedre bokvalitet

Se også uttalelse fra eiendomsmegler som er vedlagt.



Stalsberg terrasse - sammenligning av tilbud - Delt opp

Beskrivelse	enhet	Menge	Skape entreprenør		Vindusentreprenøren		DVS Entreprenør		SDK/Montør/Anleggers	
			enhetspris	SUM	enhetspris	SUM	enhetspris	SUM	enhetspris	SUM
Fliseg og drift			kr 6 174 900,00	kr 6 174 900,00	kr 450 000,00	kr 450 000,00		kr 2 560 000,00		
Bytte av vinduer og terrassehjør i eiligheten, nye i alle				kr 13 143 030,00		kr 15 380 000,00		kr 12 980 000,00		
Ettersolieng av vegger/ft/maling	rs			kr 8 136 066,00		kr 12 050 496,00	kr 12 050 496,00	kr 12 834 988,00		
Bengjøring av murfasade samt 2 støk maling	rs	1	kr 1 866 240,00	kr 1 866 240,00		kr 4 000 000,00	kr 4 000 000,00	kr 3 500 000,00		
SUM arbeider				kr 29 520 236,00		kr 27 880 496,00	kr 25 075 000,00			
Sum med 12% påslag (og 4 mill for murfasade)		4000000		kr 32 838 664,32		kr 31 880 496,00	kr 32 564 000,00			kr 31 839 988,00

Vedlegg 2

Informasjon

Årsregnskap for 2022 til generalforsamling av Brønnøysundregistrene opplyst av Stalsberg borettslag juni 2023.pdf



Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener styret at borettslaget vil komme best ut ved å bruke noe av tilbudet fra flere av leverandørene for å komme best mulig ut på pris.

Styret ønsker derfor en fullmakt til å velge det beste fra de forskjellige entreprenørene, med et budsjett på 30 millioner eks mva.

Med vennlig hilsen,

Styret i Stalsberg Borettslag, 05/6-2023



Til den det måtte angå

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd.
Lillestrøm
Adolph Tidemandsgate 38, 2000 Lillestrøm
Organisasjonsnummer: NO 950 007 613
MVA
Klientkonto: 8101 06 94736
Tlf: 63 80 69 80
krogsveen.no

28.03.2023

Vedr. rehabilitering av fasader, vinduer og isolasjon av Stalsberg borettslag.

Viser til forelagt plan om rehabilitering av fasader, vinduer og isolasjon av Stalsberg borettslag.

Dersom Stalsberg borettslag gjennomgår en slik oppgradering vil det helt klart være positivt for verdsettelsen av leilighetene. Verdsettelsen av leilighetene vil øke i verdi tilsvarende investeringen.

Ved alternativ A vil verdistigningen være ca kr 200.000-250.000 for en 2-roms og ca. kr 300.000-350.000 for en 3-roms.

Ved Alternativ B vil verdien være ca kr 250.000-300.000 for en 2-roms og ca. kr 350.000-400.000 for en 3-roms.

Gjennomsnittlig kvm. pris for Stalsberg terrasse er pr. 2023 kr 54.660 pr. kvm.
Gjennomsnittet kvm. pris for alle borettslagsleiligheter i Strømmen er pr. 2023 kr 63.120.

Stalsberg terrasse ligger altså hele kr. 8.460 pr. kvm. under snittet i Strømmen. Mye av denne forskjellen skyldes beliggenhet, fasiliteter som heis, garasje, alder og ikke minst standard på fasade.

Legger ved rapporter over salgene i borettslaget de siste årene, samt snitt 3 siste år i borettslaget og borettslag i Strømmen generelt.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm

Per Inge Hunvik
Daglig leder / Eiendomsmegler

dir.tlf: 63 80 69 77

Mob: 924 97 160

e-post: per.inge.hunvik@krogsveen.no

www.krogsveen.no

Vedlegg 2 fra eiendomsmegler Krogsveen Stalsberg borettslag om anvisning av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf



www.krogsveen.no

Vedlegg 3 fra eiendomsmegler Krogsveen Stalsberg borettslag om bestemmelse av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf

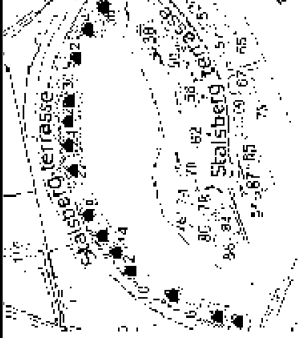


Brukerkonto Eiendomsverdi AS, 21.03.2023



OMSETNINGSRAPPORT

Solgt 21.03.2020 - 21.03.2023



Område: Gate, Stalsberg terrasse

Boligtypen: Leilighet

Eierform: Borettslag
Aksjefelighet
Obj.felighet

Omsetninger (viser inntil 500 salg)

Adresse	P-rom	BTA	Reg.-dato	Salgsdato	Oms.hast.	Prisant.	Pris	Fellesgj.	m ² P-rom
Stalsberg terrasse 16, 2010 STØMMEN	60		17.02.2023	24.02.2023	7 d	2 500 000	2 750 000	649 744	56 662
Stalsberg terrasse 12, 2010 STØMMEN	70	77	02.02.2023	01.03.2023	27 d	3 350 000	3 250 000	186 886	49 098
Stalsberg terrasse 12, 2010 STØMMEN	69		24.01.2023	31.01.2023	7 d	2 990 000	3 260 000	186 000	49 942
Stalsberg terrasse 22, 2010 STØMMEN	58		12.01.2023	17.02.2023	36 d	3 390 000	3 390 000	156 000	61 138
Stalsberg terrasse 8, 2010 STØMMEN	57		05.11.2022	16.11.2022	11 d	3 200 000	3 200 000	156 000	58 877
Stalsberg terrasse 12, 2010 STØMMEN	71		01.11.2022	09.11.2022	8 d	3 000 000	3 310 000	187 000	49 254
Stalsberg terrasse 22, 2010 STØMMEN	70		24.10.2022	31.10.2022	7 d	3 750 000	3 880 000	187 000	58 100
Stalsberg terrasse 34, 2010 STØMMEN	58		14.10.2022	16.11.2022	33 d	3 300 000	3 150 000	159 040	57 052
Stalsberg terrasse 2, 2010 STØMMEN	70	76	23.09.2022	30.09.2022	7 d	2 990 000	3 315 000	187 000	50 029
Stalsberg terrasse 34, 2010 STØMMEN	70		25.08.2022	01.09.2022	7 d	3 600 000	3 550 000	186 886	53 384
Stalsberg terrasse 8, 2010 STØMMEN	69		12.05.2022	14.05.2022	2 d	3 750 000	3 950 000	187 984	59 971

Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023. Inneholder i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet. I henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961, nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Eiendomsverdi AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU. Inneholder til særskilt lisensavtale eller av Eiendomsverdi AS. Inneholder er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkår) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Eiendomsverdi AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

(1).pdf



Brønerkonto Eiendomsmedljer Krogsveen AS, Eiendomsmedljer Krogsveen AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023

Adresse	P-rom	BTA	Reg.dato	Salgdato	Oms.hast.	Prisant.	Pris	Fellesgj.	m ² P-rom
Sjølsberg terrasse 26, 2010 Sjølsberg terrasse 2, 2010 Sjølsberg terrasse 2, 2010 Sjølsberg terrasse 32, 2010 Sjølsberg terrasse 4, 2010 Sjølsberg terrasse 34, 2010 Sjølsberg terrasse 32, 2010 Sjølsberg terrasse 34, 2010 Sjølsberg terrasse 32, 2010 Sjølsberg terrasse 34, 2010 Sjølsberg terrasse 22, 2010 Sjølsberg terrasse 16, 2010 Sjølsberg terrasse 24, 2010 Sjølsberg terrasse 4, 2010 Sjølsberg terrasse 36, 2010 Sjølsberg terrasse 18, 2010 Sjølsberg terrasse 28, 2010 Sjølsberg terrasse 2, 2010 Sjølsberg terrasse 14, 2010 Sjølsberg terrasse 14, 2010 Sjølsberg terrasse 26, 2010 Sjølsberg terrasse 24, 2010	57 59 59 70 59 58 59 71 69 69 58 59 59 69 58 71 58 58 59 71 58 59 70		21.04.2022 12.03.2022 21.02.2022 09.02.2022 08.10.2021 01.10.2021 27.08.2021 21.06.2021 10.06.2021 09.06.2021 20.04.2021 16.04.2021 19.03.2021 06.03.2021 06.02.2021 30.12.2020 05.10.2020 21.04.2020 16.04.2020	05.05.2022 02.05.2022 02.03.2022 16.02.2022 15.10.2021 15.10.2021 10.09.2021 28.06.2021 18.06.2021 20.06.2021 26.04.2021 21.04.2021 26.03.2021 25.03.2021 26.02.2021 04.01.2021 12.10.2020 06.05.2020 06.05.2020 06.05.2020	14 d 51 d 9 d 7 d 7 d 14 d 14 d 7 d 8 d 11 d 6 d 5 d 7 d 19 d 20 d 5 d 7 d 15 d 20 d	2 690 000 3 125 000 3 200 000 2 950 000 3 100 000 3 190 000 3 190 000 2 700 000 3 100 000 3 190 000 2 950 000 3 200 000 3 310 000 3 090 000 3 100 000 2 980 000 3 150 000 2 250 000 2 850 000 3 250 000	2 900 000 3 150 000 3 240 000 2 900 000 3 150 000 3 100 000 3 200 000 3 160 000 3 610 000 3 190 000 3 000 000 3 310 000 3 500 000 3 100 000 3 000 000 3 350 000 2 475 000 2 850 000 3 120 000	159 040 159 000 471 000 158 414 161 111 161 111 192 498 193 752 193 752 162 161 631 019 163 190 163 190 194 981 436 504 148 154 133 059 120 624 121 269	53 667 56 085 53 014 51 838 57 088 55 273 47 782 48 605 55 127 57 796 61 543 58 868 63 158 46 408 59 250 60 313 44 204 41 840 46 304

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023. Inneholder i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet. I henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961, nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av Brønerkonto Eiendomsverdi Krogsveen AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkår?) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom de har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brønerkonto Eiendomsverdi Krogsveen AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Eiendomsverdi

...



Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023

Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsveen AS, Eiendomsmegler Krogsveen AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU



PRISRAPPORT

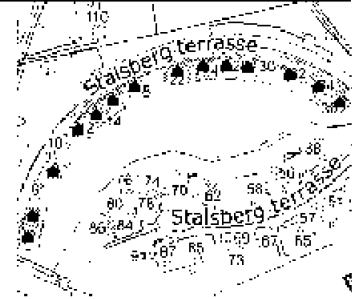
Utvalg

Solgt 21.03.2020 - 21.03.2023

Område: Gate: Stalsberg terrasse

Boligtyper: Leilighet

Eierform: Borettslag
Aksjeleilighet
Obl.leilighet



Gjennomsnittspriser i området

Tallene viser gjennomsnittspriser og snittpriser pr m² innenfor hver boligtype. Vær oppmerksom på at tallene ikke vil være signifikante ved små utvalg.

Boligtype	Gjennomsnittspris, kr		Gjennomsnittspris, m ² -BOA		Gjennomsnittspris, m ² -BTA	
	Pris	Utvalg	Pris	Utvalg	Pris	Utvalg
Leilighet	3 428 778	30	54 055	30	47 908	17

Snittpriser segmentert på areal

Tallene viser snittpriser pr boligtype fordelt på intervaller av boligareal/primæromareal. Eiendomsverdidatabasen inneholder ikke areal på alle boliger slik at disse tallene kan være basert på mindre utvalg enn tabellen øverst.

Leilighet		
Areal	m ² pris	Antall
- 30		
30 - 60	57 051	16
60 - 90	50 633	14
90 -		

Snittpriser segmentert på byggeår

Tallene viser snittpriser pr boligtype fordelt på intervaller av byggeår. Eiendomsverdidatabasen inneholder ikke byggeår på alle boliger slik at disse tallene kan være basert på mindre utvalg enn tabellen øverst.

Byggeår	Leilighet	
	m ² pris	Antall
- 1950		
1950 - 1970	54 056	30
1970 - 1980		
1980 - 1990		
1990 - 2000		
2000 -		

Verdige fra eiendomsmegler Krogsveen Stalsberg borettslag om anning av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf

... Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettlig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsveen AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsveen AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige



Boligtype segmentert på pris

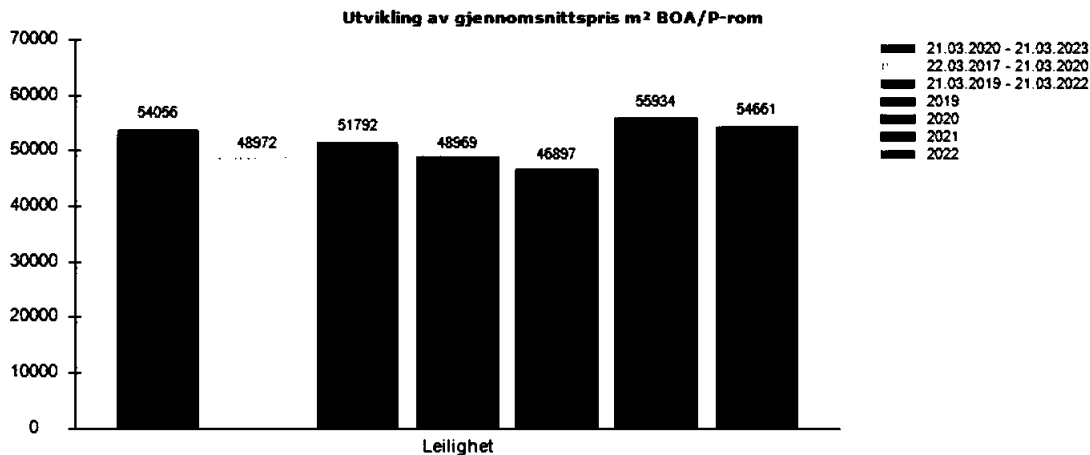
Tallene viser boligtyper i utvalget fordelt på intervaller av pris.

Leilighet	
Salgspris	Antall
- 2 000'	0
2 000' - 2 500'	0
2 500' - 3 000'	2
3 000' - 3 500'	19
3 500' - 4 000'	7
4 000' - 4 500'	2
4 500' -	0

Utvikling av gjennomsnittspris m² BOA/P-rom

Tallene og grafen viser utvikling av gjennomsnittlig kvadratmeterpris (m² pr boligareal/primæromareal) for hver boligtype i det området du har definert. De tre første periodeinndelingene vises med utgangspunkt i din valgte periode. Vi viser dette opp mot forrige og samme periode året før. Dersom valgte periode er et år lang vil det bare vises to perioder fordi periodene vil bli sammenfallende. De siste fire periodene følger utviklingen siste fire år. De tre første (eventuelt to) periodene i grafen må derfor ses på for seg selv, mens de fire siste viser en årsutvikling. Tallene reflekterer ikke de eventuelle filtreringer du har benyttet, men de gjenspeiler om det er valgt «Solgt», «Registrert», eller «I markedet» i perioden.

Periode	Leilighet
21.03.2020 - 21.03.2023	54 056
22.03.2017 - 21.03.2020	48 972
21.03.2019 - 21.03.2022	51 792
2019	48 969
2020	46 897
2021	55 934
2022	54 661



Verdige fra eiendomsmegler Krogsvæn Stalsberg borettslag og oppføring av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf

... Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæn AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaoar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæn AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige



Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023

Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæen AS, Eiendomsmegler Krogsvæen AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU



PRISRAPPORT

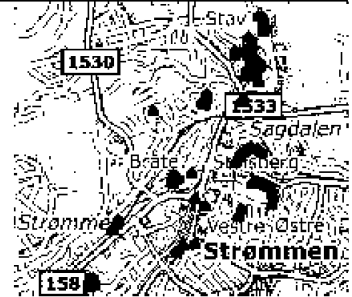
Utvalg

Solgt 21.03.2020 - 21.03.2023

Område: Poststed: 1465 STRØMMEN
Poststed: 1466 STRØMMEN
Poststed: 1467 STRØMMEN
Poststed: 2010 STRØMMEN

Boligtyper: Leilighet

Eierform: Borettslag
Aksjeleilighet
Obl.leilighet



Gjennomsnittspriser i området

Tallene viser gjennomsnittspriser og snittpriser pr m² innenfor hver boligtype. Vær oppmerksom på at tallene ikke vil være signifikante ved små utvalg.

Boligtype	Gjennomsnittspris, kr		Gjennomsnittspris, m ² -BOA		Gjennomsnittspris, m ² -BTA	
	Pris	Utvalg	Pris	Utvalg	Pris	Utvalg
Leilighet	3 293 886	263	60 039	263	52 759	163

Snittpriser segmentert på areal

Tallene viser snittpriser pr boligtype fordelt på intervaller av boligareal/primæromareal. Eiendomsverdidatabasen inneholder ikke areal på alle boliger slik at disse tallene kan være basert på mindre utvalg enn tabellen øverst.

Leilighet			
Areal	m ² pris	Antall	
- 30	85 266	4	
30 - 60	66 373	142	
60 - 90	51 900	113	
90 -	39 910	4	

Snittpriser segmentert på byggeår

Tallene viser snittpriser pr boligtype fordelt på intervaller av byggeår. Eiendomsverdidatabasen inneholder ikke byggeår på alle boliger slik at disse tallene kan være basert på mindre utvalg enn tabellen øverst.

Byggeår	Leilighet	
	m ² pris	Antall
- 1950	48 661	1
1950 - 1970	54 525	160
1970 - 1980	52 195	1
1980 - 1990	59 223	1
1990 - 2000	39 048	1
2000 -	69 367	99

Verdige fra eiendomsmegler Krogsvæen Stalsberg borettslag og anning av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf

... Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettlig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæen AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæen AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige



Boligtype segmentert på pris

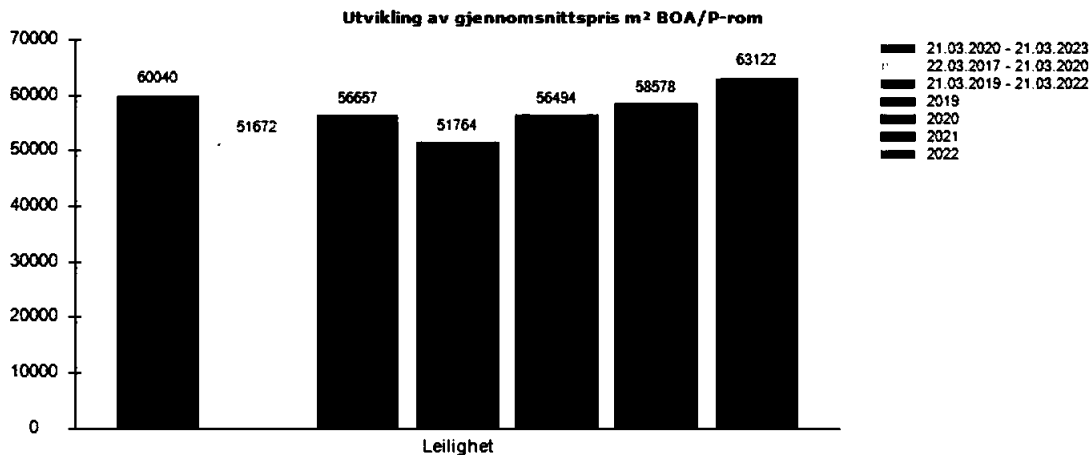
Tallene viser boligtyper i utvalget fordelt på intervaller av pris.

Leilighet	
Salgspris	Antall
- 2 000'	0
2 000' - 2 500'	9
2 500' - 3 000'	53
3 000' - 3 500'	123
3 500' - 4 000'	66
4 000' - 4 500'	10
4 500' -	2

Utvikling av gjennomsnittspris m² BOA/P-rom

Tallene og grafen viser utvikling av gjennomsnittlig kvadratmeterpris (m² pr boligareal/primæromareal) for hver boligtype i det området du har definert. De tre første periodeinndelingene vises med utgangspunkt i din valgte periode. Vi viser dette opp mot forrige og samme periode året før. Dersom valgte periode er et år lang vil det bare vises to perioder fordi periodene vil bli sammenfallende. De siste fire periodene følger utviklingen siste fire år. De tre første (eventuelt to) periodene i grafen må derfor ses på for seg selv, mens de fire siste viser en årsutvikling. Tallene reflekterer ikke de eventuelle filtreringer du har benyttet, men de gjenspeiler om det er valgt «Solgt», «Registrert», eller «I markedet» i perioden.

Periode	Leilighet
21.03.2020 - 21.03.2023	60 040
22.03.2017 - 21.03.2020	51 672
21.03.2019 - 21.03.2022	56 657
2019	51 764
2020	56 494
2021	58 578
2022	63 122



Verdige fra eiendomsmegler Krogsvæn Stalsberg borettslag og økning av verdi etter oppussing og utbedring av fasader (1).pdf

... Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.03.2023. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæn AS, Postboks 1, 1330 FORNEBU i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Eiendomsmegler Krogsvæn AS, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.06.23

Selskapsnummer: 2187 **Selskapsnavn:** Stalsberg 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.