As Kristiansandsgt 1

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.06.2026, kl 17:00

Sted: digitalt på Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til larssonvegard@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I aksjelaget er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i As Kristiansandsgt 1 torsdag 04.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:
https://teams.microsoft.com/meet/359688335512520?p=paFkjanDNtX06iH0Tp

Møte-ID: 359 688 335 512 520

Passord: JX3eN6ri

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i As Kristiansandsgt 1

Torsdag 04.06.2026, kl 17:00
digitalt på Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i As Kristiansandsgt 1

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

De siste fem årene har godtgjørelsen vært fastsatt til kr. 50 000.

4. Innmeldte saker til generalforsamling 4/6-26

Aksjelaget har over lengre tid hatt utfordringer med å etablere et velfungerende styre. Et styre får sin tillit gjennom generalforsamlingen, og det forventes at styret arbeider for å ivareta beboernes interesser, trivsel og økonomiske trygghet.

Flere beboere opplever at dagens styre i for stor grad har bidratt til konflikter – både med naboer, beboere og internt i styret. Det har også blitt fremmet prosjekter til generalforsamlingen som ikke har vært tilstrekkelig utredet. Dette har skapt usikkerhet rundt aksjelagets økonomi og beboernes mulighet til å bli boende. Det oppleves også som at nødvendig vedlikehold har blitt nedprioritert.

Eksempler på forhold som ikke er tilfredsstillende fulgt opp er blant annet:

- maling av fasade
- løse trappelister
- brannvarslingsanlegg piper kontinuerlig, hyppige alarmer
- tette takrenner, vannskader på fasaden
- manglende sikring av tak
- lekasje på loft

Samtidig vet vi at aksjelaget i løpet av de neste 5–10 årene står overfor større investeringer, blant annet oppgradering av rørsystemet.

På denne bakgrunn foreslås følgende saker behandlet på generalforsamlingen 04.06.2026:

4.1 Innleie av ekstern styreleder

Det foreslås at Kristiansandsgate 1 i en periode leier inn en profesjonell og nøytral styreleder som kan:

- strukturere styrearbeidet,
- følge opp løpende oppgaver,
- bidra til konflikthåndtering,
- sikre en god effektiv drift.

Kostnaden vil avhenge av omfang og avtaleform. Det foreslås at nytt styre innhenter tilbud og inngår avtale innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 50 000 per år.

Forslag til vedtak: Nytt styre gis fullmakt til å innhente tilbud og engasjere ekstern styreleder innenfor en ramme på kr 50 000 per år.

4.2 Krav til bosted for styremedlemmer

Dersom aksjelaget ikke velger å leie inn ekstern styreleder, foreslås følgende vedtektsfestede prinsipp:

- Styreleder skal være bosatt i Kristiansandsgate 1.
- Maksimalt ett styremedlem kan ha bostedsadresse utenfor aksjelaget mens vedkommende sitter i styret.
- Dersom et styremedlem flytter, selger eller leier ut boligen sin, skal varamedlem formelt tre inn.
- Aksjeeierne skal informeres om endringer i styresammensetningen.

Forslag til vedtak: Det foreslås nytt punkt i vedtektene: *"Styreleder skal være bosatt i Kristiansandsgate 1, og maksimalt ett styremedlem kan ha bostedsadresse utenfor aksjelaget mens vedkommende sitter i styret. Dersom et styremedlem flytter, selger eller leier ut boligen sin, skal varamedlem formelt tre inn. Aksjeeierne skal informeres om endringer i styresammensetningen."*

4.3 Oppheving av vedtak om etablering av heis

Det vises til vedtak 5/5.1 fra generalforsamlingen i 2023: «Forslag fra styret om etablering av heis».

Forslaget ble vedtatt med forutsetning om fordeling av kostnader etter "dagens fordelingsnøkkel". I ettertid har begge næringsseksjonene fått dispensasjon fra å delta Dette medfører vesentlig høyere kostnader for boligseksjonene enn det som opprinnelig ble lagt til grunn.

Videre er det ikke realistisk å etablere heis innenfor tidligere vedtatt kostnadsramme. Det som nå synes aktuelt er en løfteplattform, som innebærer andre løsninger og vurderinger.

Det foreslås derfor at vedtaket fra 2023 annulleres, og at et nytt styre vurderer om et eventuelt nytt forslag om løfteplattform skal fremmes på et senere tidspunkt.

Et eventuelt nytt forslag må være grundig utredet og tydelig beskrive:

- totale kostnader
- finansiering
- tidsperspektiv
- konsekvenser for felleskostnader
- nytteverdi

- størrelse og funksjonalitet
- tilgang til kjeller og loft
- inngrep i eksisterende trappeoppgang
- konsekvenser for øvrig vedlikehold

Styret skal følge retningslinjene fra NBBL om etterinstallering av heis:

https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/etterinstallering-av-heis?

Forslag til vedtak: Vedtak 5/5.1 fra generalforsamlingen 2023 oppheves. Eventuelt nytt forslag om løfteplattform eller heisløsning må fremmes som egen sak av nytt styre, etter fullstendig utredning.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Vegard Larsson

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Steinar Hegge, Malene Gaulin og Jeanette Sandsgaard

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Åshild Huseby

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 27.05.2026

Styret i As Kristiansandsgt 1

Styreleder, Vegard Larsson
Styremedlem, Malene Gaulin
Styremedlem, Jeanette Sandsgaard
Styremedlem, Steinar Hegge
Varamedlem, Åshild Huseby

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for As Kristiansandsgt 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Vegard Larsson
Styremedlem, Jeanette Sandsgaard
Styremedlem, Malene Gaulin
Styremedlem, Steinar Hegge
Varamedlem, Åshild Huseby

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på larssonvegard@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om As Kristiansandsgt 1

As Kristiansandsgt 1 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934165179. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

As Kristiansandsgt 1 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

As Kristiansandsgt 1 har egen avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Bredbånd, kabel-tv

As Kristiansandsgt 1 har inngått avtale om fiberinternett via Global Connect.

Nøkler, skilt

Nøkler håndteres av Låsgruppen AS telefon 22 95 58 00 / system@certego.no. Ved

bestilling via forretningsfører må eier oppgi nøkkelnummer: MA 6560 XX.

Nøkkel til søppelrom må bestilles av det borettslaget som boligselskapet deler søppelrom

med. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i As Kristiansandsgt 1, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Utredet utbedring av brannvarslingssystem med direktetilkobling til brannvesen.

Forsikring

Eiendommen til As Kristiansandsgt 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89502891.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: ingen større vedlikehold

2023-2024: utskiftning av vinduer

2022: gjenetablering av balkonger

2015-2021: Ingen større vedlikehold

2014: Vask, soppbehandling og maling av bakgård og fasade mot gate. Sjekk og rens av takrenne. Reparasjoner av varmekabler.

2013: Installasjon av myntautomat til vaskemaskin og tørketrommel.

2012: Maling av oppgang

2011: Rehabilitering av skorsteiner og oppussing/maling av oppgang.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 3 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Få på plass en konkret avtale om avfallshåndtering med kristansandsgate 5.

Bytte internettleverandør fra telia til gloval connect

konkretisere en vedlikeholdsplan.

27.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i As Kristiansandsgt 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 032 900	1 030 400	1 026 916	0
Sum		**1 032 900**	**1 030 400**	**1 026 916**	**0**
Andre inntekter	2	0	78 750	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**78 750**	**0**	**0**
Sum		**1 032 900**	**1 109 150**	**1 026 916**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	3	82 910	76 194	79 500	0
Lønn og honorar	4	57 050	57 050	57 050	0
Vedlikehold	5	39 285	765 349	130 000	0
Eksterne tjenester	6	81 747	35 983	93 000	0
Kabel-tv og bredbånd		88 387	81 810	84 000	0
Forsikring		60 642	52 517	56 500	0
Kommunale avgifter		213 671	197 283	222 000	0
Brensel og strøm		13 188	10 932	20 000	0
Andre driftsutgifter	7	16 145	6 700	22 500	0
Avskrivninger	13	1 989	1 989	0	0
Sum		**655 014**	**1 285 806**	**764 550**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**377 886**	**-176 656**	**262 366**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**377 886**	**-176 656**	**262 366**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	28 441	34 508	0	0
Rentekostnad	9	212 209	223 532	215 409	0
Andre finansposter	10	4 836	4 554	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-178 932**	**-184 469**	**-215 409**	**0**
Årsresultat	**11**	**198 954**	**-361 126**	**46 957**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-117 424	-100 554	-106 381	0
Andre endringer i disponible midler	11	1 989	1 989	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**83 520**	**-459 691**	**-59 424**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	35 100	35 100
Bygninger	12, 13	192 933	194 922
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**228 033**	**230 022**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	14	66 958	102 610
Andre fordringer		0	29 434
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		846 542	659 773
Innestående på særvilkår	15	85 198	85 200
Sum omløpsmidler		**998 698**	**877 016**
SUM EIENDELER		**1 226 731**	**1 107 038**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		-2 824 538	-2 463 412
Årets resultat	11	198 954	-361 126
Sum egenkapital	**17**	**-2 525 584**	**-2 724 538**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	3 645 227	3 762 651
Sum langsiktig gjeld		**3 645 227**	**3 762 651**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 561	3 355
Leverandørgjeld		102 201	63 228
Påløpne renter		1 069	1 203
Annen kortsiktig gjeld		1 257	1 139
Sum kortsiktig gjeld		**107 087**	**68 925**
Sum gjeld		**3 752 315**	**3 831 576**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 226 731**	**1 107 038**

Oslo 31.12.25
Styret i As Kristiansandsgt 1

Sted:_____, dato:_____

Vegard Larsson Styreleder	Steinar Hegge Styremedlem	Malene Gaulin Styremedlem

Jeanette Sandsgaard
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	723 372	723 372	723 375	0
3607 Renter og avdrag	303 528	303 528	303 541	0
3692 Inntekt vaskeri	0	500	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	6 000	3 000	0	0
Sum	**1 032 900**	**1 030 400**	**1 026 916**	**0**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	78 750	0	0
Sum	**0**	**78 750**	**0**	**0**

Andre inntekter er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	2 527	5 000	0
Forretningsførerhonorar	65 076	62 262	64 500	0
Annen regnskapsførsel	10 584	11 405	10 000	0
Sum	**82 910**	**76 194**	**79 500**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	0
Sum	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**0**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Styrehonoraret gjelder styreperioden 2024-2025

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 281	734 196	130 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 864	18 865	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	12 140	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	12 288	0	0
Sum	**39 285**	**765 349**	**130 000**	**0**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	23 450	7 035	72 000	0
6360 Renhold	40 013	28 948	21 000	0
6725 Juridisk rådgivning	5 438	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 846	0	0	0
Sum	**81 747**	**35 983**	**93 000**	**0**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	594	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 309	1 163	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 962	2 796	2 500	0
7772 Andre gebyrer	0	1 400	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 874	747	20 000	0
Sum	**16 145**	**6 700**	**22 500**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	28 441	34 405	0	0
8059 Renteinntekt Høyrentekonto	0	103	0	0
Sum	**28 441**	**34 508**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.17.04583	63 999	69 465	64 977	0
8144 Lånenr 1636.78.79096	0	154 066	150 432	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Renter gjeldsbrevlån	148 210	0	0	0
Sum	**212 209**	**223 532**	**215 409**	**0**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	4 836	4 554	0	0
Sum	**4 836**	**4 554**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**808 091**	**1 267 782**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	198 954	-361 126
Tilbakeføring avskrivninger	1 989	1 989
Avdrag langsiktig lån	-117 424	-100 554
B. Årets endring i disponible midler	**83 520**	**-459 691**
C. Disponible midler 31.12	**891 611**	**808 091**

Note 12 - Bygninger

Eiendommen har gårds og bruksnummer 221/107 og har beliggenhet i Oslo kommune. Etter pålegg fra revisor avskrives bygget lineært med 1 % per år med virkning fra regnskapsåret 2023.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 100	198 900
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 100	198 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	5 967
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 100	192 933
Årets avskrivninger :	0	1 989
Antatt levetid i år :		100

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	66 958	60 642
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	41 968
Sum	**66 958**	**102 610**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr -7,03 oppsparte midler (overtrekk på konto) og kr 85 205,30 skattetrekksmidler.

Note 16 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen består av 2.000 aksjer. Pålydende verdi pr. aksje er 50 kr.

Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Eiendom - Utbedre - Vindusutskiftning	
Lånenummer:	**16367879096**	**12131704583**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.35 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 650 000	1 728 900
Lånesaldo 01.01:	2 615 566	1 147 085
Avdrag i perioden:	40 651	76 773
Lånesaldo 31.12:	**2 574 915**	**1 070 312**
Saldo 5 år frem i tid:	2 342 925	647 804

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131704583	1	219 217	219 217
	1	84 606	84 606
	1	68 748	68 748
	1	51 711	51 711
	6	49 252	295 512
	4	40 747	162 988
	1	39 142	39 142
	4	31 112	124 448
	1	23 936	23 936
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367879096	1	545 409	545 409
	1	171 045	171 045
	1	128 596	128 596
	7	122 541	857 787
	4	101 379	405 516
	1	97 383	97 383
	4	77 407	309 628
	1	59 554	59 554

Kommentarer til lån

Bokført verdi av eiendommen er 234.000 kr. Hele eiendommen er pantsatt til långiver med panterett på 1 750 000.

Resultat og balanse med noter for As Kristiansandsgt 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For As Kristiansandsgt 1

Styreleder	Vegard Larsson (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Steinar Hegge (sign.)	19.05.2026
Styremedlem	Jeanette Sandsgaard (sign.)	26.05.2026
Styremedlem	Malene Gaulin (sign.)	26.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **As Kristiansandsgt 1**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **As Kristiansandsgt 1** som viser et **overskudd** på **NOK 198 954.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 17. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 avviklet.

Document ID: 2d1ca3d2-75c5-402a-b8c7-d24d3848e65c

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 27. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 2d1ca3d2-75c5-402a-b8c7-d24d3848e65c

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 2d1ca3d2-75c5-402a-b8c7-d24d3848e65c

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i As Kristiansandsgt 1 torsdag 04.06.2026 kl. 17:00 - digitalt på Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i As Kristiansandsgt 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede. 1384 aksjer representert.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Vegard Larsson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Oppdatert navnefortegnelse: 10 aksjeeiere og 2 fullmakter, 1356 aksjer representert.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

De siste fem årene har godtgjørelsen vært fastsatt til kr. 50 000.

Vedtak:
Oppdatert navnefortegnelse: 10 aksjeeiere og 3 fullmakter, 1434 aksjer representert.

Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 50 000.

4. Innmeldte saker til generalforsamling 4/6-26

4.1 Innleie av ekstern styreleder

Det foreslås at Kristiansandsgate 1 i en periode leier inn en profesjonell og nøytral styreleder som kan:

- strukturere styrearbeidet,
- følge opp løpende oppgaver,
- bidra til konflikthåndtering,
- sikre en god effektiv drift.

Kostnaden vil avhenge av omfang og avtaleform. Det foreslås at nytt styre innhenter tilbud og inngår avtale innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 50 000 per år.

Vedtak:
Nytt styre gis fullmakt til å innhente tilbud og engasjere ekstern styreleder innenfor en ramme på kr 50 000 per år.

1110 stemte for, 210 stemte mot, og 114 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

4.2 Krav til bosted for styremedlemmer

Dersom aksjelaget ikke velger å leie inn ekstern styreleder, foreslås følgende vedtektsfestede prinsipp:

- Styreleder skal være bosatt i Kristiansandsgate 1.
- Maksimalt ett styremedlem kan ha bostedsadresse utenfor aksjelaget mens vedkommende sitter i styret.
- Dersom et styremedlem flytter, selger eller leier ut boligen sin, skal varamedlem formelt tre inn.
- Aksjeeierne skal informeres om endringer i styresammensetningen.

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

4.3 Oppheving av vedtak om etablering av heis

Det vises til vedtak 5/5.1 fra generalforsamlingen i 2023: «Forslag fra styret om etablering av heis».

Forslaget ble vedtatt med forutsetning om fordeling av kostnader etter "dagens fordelingsnøkkel". I ettertid har begge næringsseksjonene fått dispensasjon fra å delta Dette medfører vesentlig høyere kostnader for boligseksjonene enn det som opprinnelig ble lagt til grunn.

Videre er det ikke realistisk å etablere heis innenfor tidligere vedtatt kostnadsramme. Det som nå synes aktuelt er en løfteplattform, som innebærer andre løsninger og vurderinger.

Det foreslås derfor at vedtaket fra 2023 annulleres, og at et nytt styre vurderer om et eventuelt nytt forslag om løfteplattform skal fremmes på et senere tidspunkt.

Et eventuelt nytt forslag må være grundig utredet og tydelig beskrive:

- totale kostnader
- finansiering
- tidsperspektiv
- konsekvenser for felleskostnader
- nytteverdi
- størrelse og funksjonalitet
- tilgang til kjeller og loft
- inngrep i eksisterende trappeoppgang
- konsekvenser for øvrig vedlikehold

Styret skal følge retningslinjene fra NBBL om etterinstallering av heis:

https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/etterinstallering-av-heis?

Vedtak:

Vedtak 5/5.1 fra generalforsamlingen 2023 oppheves. Eventuelt nytt forslag om løfteplattform eller heisløsning må fremmes som egen sak av nytt styre, etter fullstendig utredning.

1270 stemte for, 164 stemte mot, og ingen stemte blankt. Forslaget ble vedtatt, og vedtaket fra 2023 annulleres.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Vegard Larsson

Vedtak:

Sjur Løvstad Lømo-Hansen ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Steinar Hegge, Malene Gaulin og Jeanette Sandsgaard

Vedtak:

Steinar Hegge, Åshild Huseby og Jeanette Sandsgaard ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Åshild Huseby

Vedtak:
Malene Gaulin ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:41.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sjur Løvstad Lømo-Hansen, for 1 år
Styremedlem, Åshild Huseby, for 1 år
Styremedlem, Jeanette Sandsgaard, for 1 år
Styremedlem, Steinar Hegge, for 1 år
Varamedlem, Malene Gaulin, for 1 år

Protokoll for As Kristiansandsgt 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Vegard Larsson (sign.)	05.06.2026