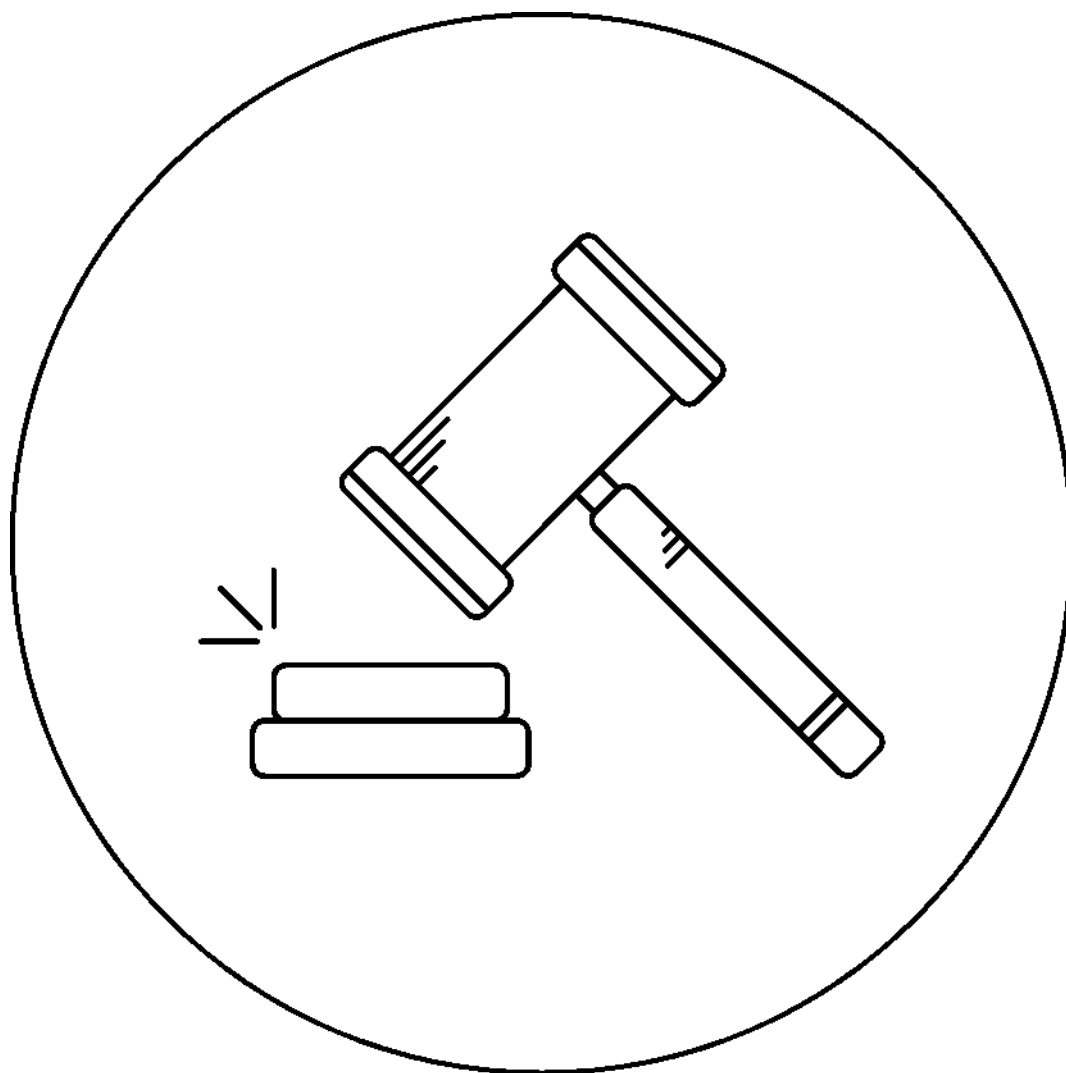


INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Avholdes digitalt via Min side på usbl.no
i perioden 25.4.2022 – 2.5.2022



Veiledning til digital generalforsamling finner du på Min side.
Har du ikke opprettet bruker på Min side tidligere, gjør du det via usbl.no.
Trykk på lenken «Min side» og «registrer ny bruker» og følg deretter instruksjonene.

usbl



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den ____ . ____ 2022.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Tid og sted: 25.4.2022 - 2.5.2022 Digitalt møte via Min side på usbl.no

Høringsperiode: 25.4.2022 kl. 8.00 - 26.4.2022 kl.16.00

Avstemningsperiode: 27.4.2022 kl. 8.00 - 2.5.2022 kl 8.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlem til styret

6.2 Valg av varamedlem til styret

6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før 25.4.2022 kl. 8.00 og må være undertegnet av 10% av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes.

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 225000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 225 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring:

Det har tidligere vist seg at å benytte en ekstern styreleder i borettslaget har fungert svært dårlig. En ekstern styreleder har ingen tilknytning til, eierskap til eller ansvarsfølelse for borettslaget, da det eneste incentivet for å utføre jobben er den økonomiske godtgjørelsen som medfølger. Førrige eksterne styreleder var lite tilgjengelig, ønsket ikke å svare på telefon, deltok ikke i borettslagets facebookgruppe, og gjorde stort sett kun administrativt papirarbeid som var påkrevd, mens ansvaret for å utføre oppgaver og gjennomføre vedtak ble lagt over på andre styremedlemmer og beboere i borettslaget. Det er en fordel at styreleder har tilknytning og eierskap til borettslaget, ønsker å utføre oppgaver utover det påkrevde papirarbeidet og administrative oppgaver, og er tilgjengelig i borettslaget og for beboerne ved behov.

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter endres slik at det er påkrevd at styreleder har en eierandel i, og/eller er fastboende i borettslaget.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslag til vedtak bortfaller.

Styret ønsker å opprettholde muligheten for ekstern styreleder grunnet varierende interesse ved rekruttering til styreverv.

Ved å opprettholde muligheten for ekstern styreleder vil borettslaget kunne være sikret en ryddig drift og stødig økonomistyring av en nøytral part i krevende situasjoner eller i perioder hvor det finnes nødvendig.

5.2 Forslag til vedtektsendring:

Det er ofte vanskelig å få oversikt over og informasjon om hvilket arbeid styret faktisk utfører i løpet av året, hvilke vedtak som følges opp, og på hvilken måte. Det finnes i dag ingen krav til at styret legger frem årsberetning for beboerne.

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter endres slik at styret minst to ganger i året legger ut oversikt over styrets arbeid og fremgang/status i pågående prosjekter og oppfølging av vedtak fra generalforsamling, og at arbeidet gjennomgås på hver årlige generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret velger i dag å skrive årsmelding, selv om dette ikke lenger er et lovkrav.

Det legges ut oversikt over styrets arbeid og status i pågående prosjekter løpende på hjemmesiden og oppsummeres normalt sett i årsmeldingen som følger med innkalling til generalforsamling.

5.3 Reparasjon av heis:

Da borettslaget stod ferdig i 2006, hadde det 3 velfungerende heiser, en personheis og to vareheiser. Den ene vareheisen har stått over lengre tid, og har behov for reparasjon. De to gjenværende heisene stanser rett som det er, og kan bli stående over dager. Det er en fordel om borettslaget har velfungerende heiser tilgjengelig for beboerne, da det er flere barnefamilier og andre med behov for heis i bygget, og at bygget er i den stand det var ment å være da det stod ferdig i 2006.

Forslag til vedtak: Den tredje vareheisen repareres og gjøres igjen tilgjengelig for beboerne.

Styrets innstilling: Styret utreder hva som skal til for å istandsette den tredje vareheisen.

Istandsetting av vareheisen vil innebære større utskiftninger og modernisering basert på innspill fra vår serviceleverandør.

Styret innhenter tilbud fra 3 leverandører hvor budsjett eller en eventuell spareplan må vedtas på en ekstraordinær generalforsamling eller neste års generalforsamling avhengig av når vi mottar tilbudene.

5.4 Utbedring av fuktgjennomslag i trapp mellom U1 og U2:

Det er fuktgjennomslag i vegg i trappen mellom U1 og U2. Dette ble "utbedret" for rundt ti år siden, ved at de ble montert en plate på utsiden av vegg, og dette ble overmalt. Det er nå tydelig fuktgjennomslag som har gått gjennom platen, og maling og puss flaser av vegg. Fukt fører til råte, tiltrekker seg skadedyr og kan medføre helseskade for beboerne.

Forslag til vedtak: Fuktgjennomslag i vegg i trapperom mellom U1 og U2 utbedres og repareres.

Styrets innstilling: Fuktgjennomslag i vegg i trapperom mellom U1 og U2 utbedres og repareres.

5.5 Utbedring av grøntareal foran inngangsparti:

Grøntarealet foran inngangspartiet har ikke vært ivaretatt på omtrent ti år, og trærne er skadet og forfaller.

Forslag til vedtak: Det plantes nye planter som er grønne året rundt, og det inngås avtale med firma om vedlikehold av grøntareal, bed og trær.

Styrets innstilling: Det plantes nye planter i grøntarealer foran inngangsparti.

5.6 Gjerde/bom og flytting av parkering foran inngangsparti:

Vi har stadig problemer med at søpla ikke blir tømt, og villparkering på plassen hvor søppelbilen skal kjøre inn, både fra uvedkommende og beboere. Dette medfører forsøpling av utearealet, at beboere ikke får kastet sitt avfall, og at det til stadighet står biler parkert utenfor borettslaget der det er parkering forbudt. Det har tidligere blitt påstått at det ikke er mulig å få oppført bom eller gjerde rundt utearealet, men dette medfører ikke riktighet. Det må likevel søkes om en slik løsning, og avtale om bruk av det arealet som tilhører kommunen må inngås.

Forslag til vedtak: Det omsøkes og bygges gjerde med port rundt utearealet eller bom der det i dag er villparkering/parkering forbudt, og parkering med bom/port for beboere som må laste av/på flyttes til venstre for inngangspartiet. Det benyttes lås som styret administrerer tilgang til. Slik får man også bedre oversikt over hvem som flytter gjenstander inn og ut og hensetter ting i gangarealet. Det er ellers rikelig med parkeringsmuligheter i gateløpet, på parkeringsplass over gaten og i parkeringskjeller over gaten.

Styrets innstilling: Dagens løsning fungerer tilfredsstillende. Borettslaget har i dag avtale med kranbilservice for eventuell borttauing.

5.7 Fjerning av tagging/graffiti på bygningen, og vasking av fasaden:

Da Akerselven for flere år tilbake ble tappet ned for å legge rør, ble det tagget på bygningens fasade mot elven. Det er i tillegg graffiti på bygningens øverste etasjer mot Vaterland, og bygningen er skitten utvendig fordi fasaden ikke har blitt vasket siden 2006. Bygningen er regulert til bevaring av Byantikvaren.

Forslag til vedtak: Graffiti/taggingen fjernes/overmales, og fasaden vaskes.

Styrets innstilling: Fasadevask utføres i 2022, dette ligger i vedlikeholdsbudsjettet.

Fjerning av graffiti på fasade mot elven er foreslått som en dugnadsaktivitet.

Styret innhenter tilbud på fjerning av graffiti på fasader mot Vaterland.

5.8 Gjennomgang av ventilasjonsanlegget:

Ventilasjonsanlegget i borettslaget fungerer særdeles dårlig, og i mange av leilighetene er det omtrent ikke avtrekk som fungerer, og det kommer matos/røyk o.l. inn fra andre leiligheter. Dette er et resultat av en billig teknisk løsning da bygget ble omgjort til boliger i 2006, og at mange beboere over år har installert motorisert avtrekk og tettet igjen inn-/utløpsrør i sine leiligheter. Dette resulterer i vond lukt, og dårlig inneluft, som medfører fare for helseskade for beboerne, samt at avtrekk ikke fungerer slik de skal på kjøkken og bad.

Forslag til vedtak: Samtlige leiligheter i borettslaget tilgjengeliggjøres for styret, og gjennomgås, slik at man får fjernet alle motoriserte avtrekk og åpnet avlukkede ventilasjonsrør. Videre engasjeres firma for å gjennomgå og optimalisere/utbedre ventilasjonssystemet, slik at alle leilighetene får tilstrekkelig god inneluft, slipper matos/røyk og annen lukt fra naboer, og har velfungerende avtrekk uten motor.

Styrets innstilling: Leiligheter tilgjengeliggjøres for styret eller valgt serviceleverandør for gjennomgang av ventilasjonsanlegget.

I de tilfeller hvor det avdekkes at det er installert motoriserte avtrekksvifter, skal disse kreves tilbakeført/fjernet iht. borettslagets husordensregler.

Arbeidet skal igangsettes innen 1.september.

5.9 Redegjørelse for oppfølging av vedtak fra forrige generalforsamling:

Ved ordinær generalforsamling den 20.04.2021 ble det tatt opp at de to siste årene har kommunikasjonen mellom styret og beboere fungert heller dårlig. Det er eksempelvis ikke mulig å kontakte styret for hastesaker som eksempelvis plutselig bortfall av varmtvann (eksempel fra 1 mars 2021), og en tilbakemelding på innmeldte saker er også ofte fraværende. Dette til beboerens store frustrasjon. Dette temaet ble tatt opp ved forrige generalforsamling og det ble nevnt at styret skulle se på en digital løsning gjennom Usbl uten at det har blitt gjort noe med. Det ble fremmet et krav med en gitt tidsfrist for at styret får løst kommunikasjonen med beboere på en tilfredsstillende måte. Om ikke dette kom på plass innen tidsfrist så man ikke at eksternt styreleder innfrir sin oppgave og må derfor fratrukke til fordel til en person som kan ivareta beboernes interesser på en måte som ivaretar våre interesser.

Vedtatt fra generalforsamling 20.04.2021:

Frist: 31 august 2021 til å få et system for tilbakemelding til beboere opp å gå ellers må styreleder fratrukke. Da får det nye styret tid til å få et slikt system på plass, og om ikke dette kommer på plass får dette tilsvarende konsekvenser.

Forslaget ble vedtatt, mot 5 stemmer. På samme generalforsamling ble det vedtatt i en annen sak at det skulle tilgjengeliggjøres et telefonnummer som beboerne kan nå styret på umiddelbart ved hastetilfeller.

Det er ikke kjent at styret har gjort noe for å få et slikt system på plass, eller tilgjengeliggjort et slikt telefonnummer, og styret har også skrevet på facebookgruppen at de ikke har tenkt til å følge opp dette vedtaket, utover å prøve å svare på mail litt oftere. Det minnes om at styret er pliktige til å følge opp vedtak som er fattet med flertall på generalforsamling, og bes om en redegjørelse for hvorfor dette ikke er gjort.

Forslag til vedtak: Dersom styret ikke har fulgt opp dette vedtaket, slik de er pliktige til, må styreleder fratrukke ved generalforsamlingen 21.04.2022.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslag til vedtak bortfaller.

Styret forsøker for å besvare alle henvendelser innen 5 virkedager, dette gjelder e-poster sendt til styret@ck30.com.

Kontaktinfo og telefonnummer til styreleder er tilgjengelig for beboere her:

<https://www.usbl.no/min-side/kontakter>

Til info: Styret har undersøkt løsning for digital plattform og besluttet å videreføre utgående kommunikasjon på borettslagets hjemmeside www.ck30.com, innkommende henvendelser gjøres iht. <https://www.ck30.com/kontakt/>

5.10 Montere rampe i trappene fra hovedinngangen

Det er et ønske om å få montert ramper i trappene fra hovedinngangen, både opp til 1. etasje samt ned til kjelleretasjen. Det er flere beboere med barnevogn i bygget, samt det kan komme både beboere og gjester som er rullestolbrukere. I tillegg er sykkelparkeringen i kjeller-etasjen.

Forslag til vedtak: Styret undersøker alternativer for rampemontering, og velger mest egnede løsning. Undersøkelser og montering skal skje innen tre måneder etter Årsmøtet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslag til vedtak bortfaller.

Styret har undersøkt alternativer for montering av rampe, men ikke funnet en egnet løsning per i dag.

Bygningen er pr i dag ikke tilrettelagt for eller bygget iht. nye krav for universell utforming. Trappeløpene er smale og bratte som gjør dette utfordrende.

Forslag til løsninger kan være fast rampe, skinner eller nedfellbare løsninger og styret er åpen for innspill fra beboere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torben Andreas Lyngedal Nilsen
Styremedlem, Hans Petter Hval - på valg
Styremedlem, Bård-Kristian Krohg
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Varamedlem, Annie Højvang Nielsen - på valg

Valgkomiteens innstilling: (nye kandidater i kursiv):

Styremedlem:

Bård-Kristian Krohg

Einar Teigstad Lervik

Karsten Walle-Hansen

Varamedlem:

Annie Højvang Nielsen - *gjenvalg*

Valgkomite:

Eirik Olav Mo Wroldsen

Haakon Hellum Aabakken

Motkandidater:

Styremedlem:

Bernt-Tore Lunden

Om Karsten:

Valgkomiteen ser frem til å inkludere en ny kandidat til styret. Vi tror Karsten vil gjøre en god jobb og bidra med sin kompetanse og erfaring innenfor prosjektledelse, forretningsutvikling, økonomi og webutvikling/IT. I dag jobber han som prosjektleder / forretningsutvikler i Fehmab AS (kafékjeden Backstube). Vi tror også at borettslaget vil dra fordeler av hans interesse innenfor samfunnsøkonomi, it, språk, forretningsutvikling m.m. Karsten ønsker å stille til valg for å videreføre godt styrearbeid og sørge for at det fremover fortsatt er gode kandidater til styret. På sikt tror han at det er fordelaktig at styret har en nær tilknytning til borettslaget og at det reflekterer de forskjellige beboerne.

Om Bernt-Tore:

Bernt-Tore har utdanning som elektronikk-teknikker og innenfor Folkehelsevitenskap. Han har erfaring som ingeniør, ulike automasjon og styringssystemer for større båter, jobbet offshore på norsk sokkel og innenfor fagforening. Har god teknisk kompetanse og erfaring med byggeteknisk standard og vedlikehold. Jobber i Bydel Bjerke som overordnet faglig ansvarlig

Han har bodd i CK30 siden 2014 og trives svært godt. Stiller til valg for å representere andelseieres interesser og ønsker, og vil legge til rette for et tillitsvekkende verv, med full åpenhet ved spørsmål.

Kommentar fra valgkomiteen til forslag om vedtektsendring om at styreleder må bo i borettslaget:

Vi ønsker å kommentere denne vedtektsendringen, på bakgrunn av bekymring rundt potensiell konsekvens av en slik begrensning for styret. I dette borettslaget har vi tidligere sett hva som kan skje når man ikke har gode kandidater til styreledervervet. Hendelser tilbake i tid har ført til høyt konfliktnivå, økonomisk mislighold og mye opprydning. Enkelte år har det også vært vanskelig å finne kompetente, frivillige kandidater til vervet. Vi anser det derfor som svært viktig at borettslaget ikke vedtar en slik begrensning, spesielt for potensielle situasjoner i fremtiden hvor man enten ikke har kandidater internt eller man ser behov for profesjonell styreleder i en periode. Det vil alltid være demokratiske valg, slik at borettslaget vil alltid ha muligheten til å velge en intern styreleder fremfor en ekstern. Dersom denne vedtektsendringen går igjennom, vil den eneste konsekvensen være at borettslaget blir fratatt valgmuligheter. Vi ønsker å gi en oppfordring til andelseiere om å gjøre en grundig vurdering om hva man ønsker å oppnå med dette og hva konsekvensen kan bli i fremtiden, før man stemmer over dette forslaget.

6.1 Valg av medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem, og det er to kandidater som stiller til valg. Du skal bare stemme på en av kandidatene:

Valgkomiteens innstilling: Karsten Walle-Hansen

Motkandidat: Bernt-Tore Lunden

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Annie Højvang Nielsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Annie Højvang Nielsen

6.3 Valg av valgkomite

Medlem valgkomitè Lise Victoria Gowens er på valg.
Medlem valgkomitè Eirik Olav Wroldsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Eirik Olav Mo Wroldsen og Haakon Hellum Aabakken

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	479 249	738 145
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 776 342	1 788 933
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 762 650	-5 580 942
Endringer i andre langsiktige poster	620 493	3 533 113
B. Årets endring disponible midler	-365 815	-258 896
C. Disponible midler	113 434	479 249
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	666 124	1 147 907
Kortsiktig gjeld	-552 690	-668 659
C. Disponible midler	113 434	479 249

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 043 872	7 254 934	7 019 000	7 142 108
Sum leieinntekt		7 043 872	7 254 934	7 019 000	7 142 108
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	10 000	0	0	0
Sum annen inntekt		10 000	0	0	0
Sum inntekt		7 053 872	7 254 934	7 019 000	7 142 108
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 795	25 303	32 000	32 000
Styrehonorar	3	161 667	219 165	225 000	225 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	1 216 512	541 925	750 000	879 000
Kostnad eiendom/lokale	6	266 056	249 888	269 000	285 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	676 593	578 300	585 000	600 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	9 129	10 441	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	12 344	19 440	15 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	10	402 838	791 748	470 000	570 000
Revisjonshonorar		9 217	9 004	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		142 586	139 246	142 000	148 000
Andre honorar	11	516 587	656 448	245 000	256 000
Kontorkostnad		2 501	14 691	1 000	3 000
TV/bredbånd		427 263	427 053	435 000	441 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	958	0	0
Kontingent og gaver		2 050	2 050	2 000	2 000
Forsikring		470 234	435 963	476 000	490 000
Andre kostnader	12	5 855	38 979	13 000	13 000
Sum kostnad		4 344 226	4 160 601	3 680 000	3 983 000
Driftsresultat før IN		2 709 645	3 094 332	3 339 000	3 159 108
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		226 533	138 715	0	0
Driftsresultat etter IN		2 936 179	3 233 047	3 339 000	3 159 108
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 410	59 037	2 000	2 000
Rentekostnad		1 215 247	1 503 151	1 132 000	1 153 000
Netto finansposter		1 159 837	1 444 114	1 130 000	1 151 000
Årsresultat		1 776 342	1 788 933	2 209 000	2 008 108
Overført til/fra annen egenkapital		1 776 342	1 788 933	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 776 342	1 788 933	0	0

Balanse 2021 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	170 336 000	170 336 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	100 000	100 000
Sum anleggsmidler		170 436 000	170 436 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		200 064	86 328
Andre kortsiktige fordringer	14	3 911	25 944
Forskuddsbetalte kostnader		240 025	614 406
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		222 124	421 229
Sum omløpsmidler		666 124	1 147 907
SUM EIENDELER		171 102 124	171 583 907

Balanse 2021 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		575 000	575 000
Sum innskutt egenkapital		575 000	575 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 780 287	61 003 945
Sum opptjent egenkapital		62 780 287	61 003 945
Sum egenkapital	15	63 355 287	61 578 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	64 800 052	67 562 702
Borettsinnskudd		33 881 200	33 881 200
IN nedbetalt fellesgjeld	16	8 512 895	7 892 402
Sum langsiktig gjeld		107 194 147	109 336 304
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		39 515	14 275
Leverandørgjeld		236 831	561 336
Skyldig off. myndigheter		0	6 623
Påløpne renter		6 746	6 646
Annen kortsiktig gjeld	17	269 598	79 779
Sum kortsiktig gjeld		552 690	668 659
Sum gjeld		107 746 837	110 004 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 102 124	171 583 907
Pantstillelser	18	107 194 147	109 336 304

Sted: _____

Dato: _____

Torben Andreas Lyngedal Nilsen
Styreleder

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Bård-Kristian Krohg
Styremedlem

Hans Petter Hval
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 827 608	2 693 028
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	63 588	65 688
3618 Leietillegg strøm	635 604	635 604
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	407 100	407 100
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 143 442	1 613 572
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 909 084	1 783 141
3690 Andre leieinntekter	57 446	56 800
Sum	7 043 872	7 254 934

Konto 3690 gjelder utleie av tak/fasade plass.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3999 Andre inntekter	10 000	0
Sum	10 000	0

Konto 3999 gjelder salg av klatrestativ.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	22 795	25 303
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	161 667	219 165
Sum	184 462	244 468

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	170 336 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	170 336 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	170 336 000
Anskaffelsesår :	2005
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 115 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 114 i Oslo Kommune. Tomten på 1 357,1 kvm eies av Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS som eies 100 % av borettslaget.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige, polisnr. 7862400.

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	312 680	153 570
6260 Fjernvarme	903 832	388 356
Sum	1 216 512	541 925

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarmekostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 200	74 926
6340 Heisalarm	0	8 509
6341 Brannalarm	5 892	0
6360 Annet renhold	0	4 684
6361 Fast renhold	117 423	112 994
6362 Skadedyrtryddelse	16 796	9 812
6364 Matteleie	5 528	5 432
6390 Andre driftskostnader	0	2 500
6392 Containerleie/tømming	38 575	31 032
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 643	0
Sum	266 056	249 888

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	676 593	578 300
Sum	676 593	578 300

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	9 129	10 441
Sum	9 129	10 441

Konto 6420 gjelder årsavgift og bistand webhotel samt lisens HMS.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 868	15 880
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 541	3 561
6583 IT-lisensavgift	1 934	0
Sum	12 344	19 440

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	37 344	0
6602 Vedlikehold VVS	53 419	176 135
6603 Vedlikehold elektro	3 668	18 389
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	92 207
6611 Vedlikehold heiser	72 422	101 819
6617 Vedlikehold brannvernustyr	105 876	110 093
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	90 130	105 880
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	22 625
6643 Glassarbeid/Vindu	0	12 675
6648 Vedlikehold dører og porter	19 980	131 924
Sum	402 838	791 748

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

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 746	19 237
6716 Honorarkostnader øvrige	2 750	1 856
6730 Teknisk honorar	198 763	408 868
6750 Vakthold	291 328	226 488
Sum	516 587	656 448

Konto 6714 gjelder blant annet avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), godkjenning bruksoverlating og bistand lånesøknad.
Konto 6730 gjelder kostnader til prosjektering takhage.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	15 000
7770 Betalingskostnader	1 283	1 460
7772 Omkostninger inkasso	368	200
7773 Omkostninger innkreving	2 568	22 270
7790 Andre kostnader	-7	1
7792 Øredifferanse	7	0
7795 Husleietap	1 636	49
Sum	5 855	38 979

Note 13 - Aksjer og andeler

Selskapet eier aksjer i Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS. Antall aksjer 500, pålydende kroner 200.

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	18 503
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 911	7 441
Sum	3 911	25 944

Konto 1570 gjelder tilgode renter fra Klare Finans AS.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	575 000	0	575 000
Sum innskutt egenkapital	575 000	0	575 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	61 003 945	1 776 342	62 780 287
Sum opptjent egenkapital	61 003 945	1 776 342	62 780 287
Sum egenkapital	61 578 945	1 776 342	63 355 287

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA	DNB ASA
Formål:		IN- lån
Lånenummer:	12120531407	12120531393
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Betingelser:		Rettet rente, SE
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	811 571	82 357 877
Lånesaldo 01.01:	619 635	66 943 067
Avdrag i perioden:	51 345	2 711 305
Lånesaldo 31.12:	568 290	64 231 762
Saldo 5 år frem i tid:	298 636	54 730 343
Andelssaldo 01.01:	0	7 892 402
Innbetalt IN i perioden:	0	847 026
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	226 533
Andelssaldo 31.12:	0	8 512 895
Sum pantegjeld for lån:	568 290	72 744 657

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531393	1	1 407 149	1 407 149
	1	1 306 945	1 306 945
	1	1 300 265	1 300 265
	1	1 289 052	1 289 052
	1	1 282 370	1 282 370
	1	1 279 508	1 279 508
	1	1 276 169	1 276 169
	1	1 270 920	1 270 920
	1	1 269 965	1 269 965
	1	1 169 592	1 169 592
	1	1 157 117	1 157 117
	1	1 144 473	1 144 473
	1	1 071 943	1 071 943
	1	1 066 456	1 066 456
	1	1 040 597	1 040 597
	1	1 029 953	1 029 953
	1	1 008 242	1 008 242
	1	995 359	995 359
	1	992 735	992 735
	1	975 556	975 556
	1	950 991	950 991
	1	915 911	915 911
	2	855 789	1 711 578
	1	850 779	850 779
	2	849 587	1 699 174
	5	840 997	4 204 985
	1	836 702	836 702
	4	828 353	3 313 412

Langsiktig gjeld

	1	826 921	826 921
	1	826 904	826 904
	3	821 910	2 465 730
	1	820 717	820 717
	3	815 469	2 446 407
	1	814 515	814 515
	1	812 368	812 368
	2	807 835	1 615 670
	1	805 926	805 926
	1	801 870	801 870
	3	799 483	2 398 449
	1	795 190	795 190
	1	794 615	794 615
	2	793 281	1 586 562
	1	783 738	783 738
	1	773 957	773 957
	1	773 956	773 956
	3	767 514	2 302 542
	1	713 261	713 261
	1	700 949	700 949
	1	560 187	560 187
	1	450 202	450 202
	1	416 801	416 801
	1	340 454	340 454
	1	264 585	264 585
	1	241 444	241 444
	1	189 049	189 049
	1	58 929	58 929
	1	17 178	17 178
	1	14 792	14 792
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531407	1	11 136	11 136
	1	9 043	9 043
	1	7 822	7 822
	1	7 782	7 782
	1	7 380	7 380
	1	7 294	7 294
	1	7 127	7 127
	2	7 113	14 226
	1	7 096	7 096
	1	7 073	7 073
	1	6 969	6 969
	3	6 952	20 856
	1	6 935	6 935
	1	6 849	6 849
	1	6 834	6 834
	1	6 780	6 780
	1	6 705	6 705
	1	6 450	6 450
	1	6 352	6 352
	1	6 300	6 300
	1	6 266	6 266

Langsiktig gjeld

1	6 246	6 246
1	6 183	6 183
1	6 174	6 174
1	6 108	6 108
1	5 956	5 956
1	5 758	5 758
1	5 674	5 674
1	5 439	5 439
1	5 370	5 370
1	5 063	5 063
1	4 893	4 893
1	4 862	4 862
1	4 813	4 813
1	4 801	4 801
3	4 764	14 292
1	4 663	4 663
1	4 606	4 606
1	4 526	4 526
1	4 376	4 376
1	4 371	4 371
2	4 270	8 540
3	4 227	12 681
3	4 218	12 654
1	4 204	4 204
3	4 198	12 594
3	4 190	12 570
10	4 170	41 700
3	4 129	12 387
3	4 118	12 354
3	4 101	12 303
3	4 086	12 258
2	4 078	8 156
1	4 075	4 075
1	4 060	4 060
3	4 052	12 156
1	4 040	4 040
4	4 035	16 140
1	4 017	4 017
1	4 012	4 012
1	4 003	4 003
1	3 974	3 974
2	3 966	7 932
1	3 946	3 946
1	3 937	3 937
1	3 934	3 934
2	3 920	7 840
1	3 914	3 914
1	3 885	3 885
1	3 865	3 865
1	3 822	3 822
1	3 808	3 808
1	3 799	3 799

Langsiktig gjeld

2	3 768	7 536
1	3 753	3 753

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	269 598	79 779
Sum	269 598	79 779

Konto 2937 gjelder strømkostnad for desember som ble fakturert i 2022.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	73 312 947
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantsikrede gjeld	107 194 147
Bokført verdi av pantsatt eiendom	170 336 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Christian Krohgs gate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styreleder	Torben Andreas Lyngedal Nilsen (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Bård-Kristian Krohg (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Einar Teigstad Lervik (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Hans Petter Hval (sign.)	17.03.2022



Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Kroghs gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Christian Kroghs gate 30s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. april 2022
KPMG

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torben Andreas Lyngedal Nilsen
Styremedlem, Hans Petter Hval
Styremedlem, Bård-Kristian Krohg
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Varamedlem, Annie Højvang Nielsen

Styret i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988429384. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er fullverdifikret i Gjensidige, avtalenr 78562400. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2021:

- Brannvernkontroll
- Test av brannsentral

Styrets arbeid

Styret har søkt og fått innvilget fritak for krav om overgang til måling og avregning av den enkelte boenhet i Borettslaget Christian Kroghs gate 30. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører men alle løsninger krever større inngripende endringer i bygningsmassen og kostnaden på noen av løsningene ville blitt svært høye per enhet.

Styret har i samarbeid med arbeidsgruppen for takterasseprosjektet kontrahert en totalentreprenør for rehabilitering etter flere runder med Plan og bygningsetaten og fikk til slutt rammetillatelse med dispensasjoner på plass.

Det er oppdaget skjeggkre i felles bodområder, styret har kontrahert firma for bekjempelse og kartlegging.

Styret har ryddet hensatte møbler og annet søppel i felles bodområder.

Vi hadde et kortvarig samarbeid med en av elsparkesykkelselskapene for å teste ut parkering av elsparkesykkel, løsningen var ikke optimal og vi terminerte samarbeidet.

Styret har hentet inn pris fra serviceleverandør for kartlegging av ventilasjonsanlegg, pga kostnad ønsker styret å utføre kartleggingen selv.

Styret har også jobbet med en vedlikeholdsplan for fremtidige tiltak som vi mener bør prioriteres:

- Modernisere vareheis eller søke fritak for etablering av innerdører
- Fasadevask
- Kartlegge ventilasjonssystem hos alle andeler for eventuelle motoriserte avtrekk eller andre avvik
- Utbedre løs murpuss på fasade
- Fjerne graffiti

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2022

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no. Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.