



## INNKALLING 2024

# Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 01.07.2024 kl. 09:00

Digitalt via Bonabo ([www.usbl.no](http://www.usbl.no)) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist).

## Styrets oppgaver

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

### 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 skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- 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 forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- 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 løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Digitalt møte via "Bonabo - min side" på usbl.no i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024.

Stemmefrist er søndag 07.07.2024 klokken 21.00.

## **Tid og sted:**

Høringsperiode - periode for innspill/kommentarer til sakslisten.

**Fra:** 01.07.2024 09:00 **Til:** 04.07.2024 09:00

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

**Fra:** 04.07.2024 18:00 **Til:** 07.07.2024 21:00

Innkallingen sendes ut på e-post til eierne samt publiseres på Bonabo - min side.

## **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 Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Valg av ny strømløsning for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Christian Krohgs gate 30 har et strømmålersystem hvor vi har en hovedmåler og manuelle undermålere. Dette er et gammelt system som borettslaget har fått fritak fra Elvia for å kunne beholde, ettersom det er svært kostbart å oppgradere til nye automatiske målere, slik det egentlig er krav om. I tillegg til den høye kostnaden ved å installere automatiske målere, er også de nye AMS-målerne svært store. Dersom borettslaget skulle installert disse målerne i hver leilighet, ville alle fått et sikringsskap som stikker ~10-15 cm ut av veggen. Fordi leilighetene er svært smale, ville dette også ført til at flere ikke kunne åpne alle dørene helt, slik man kan i dag. Dette er heller ikke noe mange ønsker.

Borettslagets nåværende strømleverandør Gudbrandsdal Energi (GE) har et system hvor de fakturerer hver enkelt boenhet basert på manuelt avleste målere hver måned. Dette er et system de kommer til å slutte med nå i august i 2024. Dette betyr at vi må finne en ny strømløsning for borettslaget. Styret har kontaktet svært mange andre strømselskaper, men har dessverre ikke funnet noen som kan tilby samme tjeneste som GE har gjort. GE har også forsøkt å finne en ny leverandør for borettslaget, men bekrefter at heller ikke de kjenner til andre strømleverandører som kan tilby samme løsning som vi har i dag.

Styret har derfor undersøkt hvilke muligheter borettslaget har for å løse problemet, og har kommet frem til at det bare er to realistisk mulige løsninger tilgjengelig for borettslaget per nå.

### Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 har mulighet til å inngå bedriftsavtale for fast strømkjøp. Dette betyr at borettslaget kjøper strømmen til fast pris direkte fra leverandør, og fordeler strømkostnaden mellom andelene etter fordelingsnøkkelen, slik man i dag gjør med fjernvarme og varmtvann.

Styret forstår at borettslaget inngår avtale om en prøveperiode på 1 år med fastpris på strøm, og fordeler forventet kostnad over fellesutgiftene.

Styret forventer at strømforbruket vil gå litt opp med denne løsningen, siden dette ofte skjer i borettslag og sameier som har fastpris på strøm. Dette er hovedsakelig et stort problem der borettslagene bruker strøm til oppvarming, og siden CK30 har fjernvarme antar vi at det ikke vil være et like stort problem for oss. Styret har uansett mulighet til å kontrollere om enkelte andeler skulle bruke eksepsjonelt mye strøm, ved avlesning av manuelle målere.

Etter styrets syn er dette den beste løsningen ettersom borettslaget får en gunstigere strømpris enn ved individuelle strømvtaler, noe som i snitt vil gi oss billigere strøm enn om man kjøper strømmen til spotpris som privatperson. En annen fordel er at borettslaget da vil bli prioritert foran private husholdninger ved strømbrudd, grunnet at vi har en bedriftsavtale. I tillegg vil borettslaget fortsatt motta strømstøtte, og hver andelseier vil slippe å måtte lese av strømmen manuelt hver måned.

Styret har gjort beregninger av borettslagets strømforbruk i 2023, og med en innlagt

buffer på 20% økning av fjorårets forbruk, kommer en gjennomsnittlig andelseier til å bruke ca. 21 kr mer på strøm per måned enn i dag. Dette er en betydelig lavere kostnad enn alternativ 2 vil medføre.

Dersom alternativ 1 blir vedtatt, vil borettslaget gjennomføre en ny avstemning i 2025, når vi ser hvordan dette har gått, og om vi ønsker å gjøre noen endringer på denne løsningen. Dersom bufferen på 20% økning var for stor kan man vurdere å senke denne, noe som da gjør at hver andelseier bruker ca. 0 kr mer enn med dagens løsning per person per måned, eller muligens også sparer litt penger per måned.

Et alternativ neste år kan også være å få satt i gang de manuelle undermålerne som automatiske målere og underfakturere hver beboer, men da beholde bedriftsavtale med fast strømpris til bygningen. Dette kommer til å koste en brøkdel av hva alternativ 2 kommer til å koste, men krever at borettslaget får på plass en faktureringsløsning og får igangsatt undermålerne.

### **Alternativ 2 – Installering av AMS-målere i hver enkelt leilighet**

Dersom alternativ 1 ikke velges, har borettslaget ikke noe annet valg enn å igangsette oppgradering av alle strømmålerne i hver enkelt leilighet til AMS slik at vi oppfyller dagens krav til strømmåling.

Dette betyr at alle må skaffe egne strømvavtaler som trolig i gjennomsnitt kommer til å koste mer enn å ha bedriftsavtale, og at sikringsskapene vil stikke 10-15 cm ut av veggen i leilighetene.

Borettslaget gjennomførte befarings og mottok tilbud på oppgradering av målerne og strømnettet i 2019. Tilbudet i 2019 var på over 3 millioner kroner for hele bygningen. Styret antar at kostnaden vil være enda høyere i dag, grunnet inflasjon og prisøkning på varer og tjenester. Dette tilsvarer en kostnad på minst 30.000 kr per boenhet. Kostnaden vil måtte dekkes ved å ta opp felles lån, som legges til fellesgjeld for hver boenhet. Det vil også ta lang tid å få installert målere, og borettslaget vil i mellomtiden måtte fordele strømkostnadene over fellesutgiftene.

### **Forslag til vedtak: Alternativ 1 – Strøm fordelt over felleskostnadene**

Borettslaget Christian Krohgs gate 30 har mulighet til å inngå bedriftsavtale for fast strømkjøp. Dette betyr at borettslaget kjøper strømmen til fast pris direkte fra leverandør, og fordeler strømkostnaden mellom andelene etter fordelingsnøkkelen, slik man i dag gjør med fjernvarme og varmtvann.

Styret forslår at borettslaget inngår avtale om en prøveperiode på 1 år med fastpris på strøm, og fordeler forventet kostnad over fellesutgiftene.

Styret forventer at strømforbruket vil gå litt opp med denne løsningen, siden dette ofte skjer i borettslag og sameier som har fastpris på strøm. Dette er hovedsakelig et stort problem der borettslagene bruker strøm til oppvarming, og siden CK30 har fjernvarme antar vi at det ikke vil være et like stort problem for oss. Styret har uansett mulighet til å kontrollere om enkelte andeler skulle bruke eksepsjonelt mye strøm, ved avlesning av manuelle målere.

Etter styrets syn er dette den beste løsningen ettersom borettslaget får en gunstigere strømpris enn ved individuelle strømvavtaler, noe som i snitt vil gi oss billigere strøm enn om man kjøper strømmen til spotpris som privatperson. En annen fordel er at borettslaget da vil bli prioritert foran private husholdninger ved strømbrydd, grunnet at vi har en bedriftsavtale. I tillegg vil borettslaget fortsatt motta strømstøtte, og hver andelseier vil

slippe å måtte lese av strømmen manuelt hver måned.

Styret har gjort beregninger av borettslagets strømforbruk i 2023, og med en innlagt buffer på 20% økning av fjorårets forbruk, kommer en gjennomsnittlig andelseier til å bruke ca. 21 kr mer på strøm per måned enn i dag. Dette er en betydelig lavere kostnad enn alternativ 2 vil medføre.

Dersom alternativ 1 blir vedtatt, vil borettslaget gjennomføre en ny avstemning i 2025, når vi ser hvordan dette har gått, og om vi ønsker å gjøre noen endringer på denne løsningen. Dersom bufferen på 20% økning var for stor kan man vurdere å senke denne, noe som da gjør at hver andelseier bruker ca. 0 kr mer enn med dagens løsning per person per måned, eller muligens også sparer litt penger per måned.

Et alternativ neste år kan også være å få satt i gang de manuelle undermålerne som automatiske målere og underfakturere hver beboer, men da beholde bedriftsavtale med fast strømpris til bygningen. Dette kommer til å koste en brøkdel av hva alternativ 2 kommer til å koste, men krever at borettslaget får på plass en faktureringsløsning og får igangsatt undermålerne.

Dersom alternativ 1 ikke får flertall, har borettslaget ikke noe annet valg enn å gå videre med alternativ 2.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler alternativ 1, på bakgrunn av utfordringene med kostnader og store strømmålere som er redegjort for over, og fordi man om ett år kan velge å gjennomføre alternativ 2, dersom alternativ 1 ikke skulle vise seg å fungere som ønsket. Dersom alternativ 1 blir nedstemt, har borettslaget ikke noe annet valg enn å gjennomføre alternativ 2.

# REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 01.07.2024 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo (www.usbl.no) i perioden mandag 01.07.2024 til søndag 07.07.2024 (stemmefrist).

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift

