



INNKALLING 2026

Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - 8. etasje i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i fellesrommet

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Christian Krohgs gate 30 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4.3 Korttidsutleie

5.2 Forslag til ny vedtekt - Sletting av tapte, overlatte eller solgte nøkkelbrikker

5.3 Forslag om oppføring av gjerde med port foran inngangen

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 250 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret har ikke vært endret siden 2018. Samtidig har kostnadene i samfunnet og for borettslaget økt vesentlig. Sittende styre har lagt ned en omfattende innsats de siste fire årene, med å rydde opp i borettslagets økonomi og omfattende problemer med ulovlig utleie, skiftet ut alle leverandører, og hentet inn et omfattende etterslep på nødvendig vedlikehold. Dette har medført store kostnadsbesparelser for borettslaget, slik at felleskostnadene ikke har måtte økes, og bedret bomiljøet og bygningen, slik at botiden og verdien på leilighetene og eiendommen har økt betraktelig.

Samtidig betaler styremedlemmene mellom 40-50% skatt på styrehonoraret, og jobber vesentlig flere timer per år enn honoraret dekker, for å drifte og vedlikeholde et bygg med 115 andelsleiligheter på best mulig måte, og yte god service til alle beboere i Christian Krohgs gate 30. Den foreslåtte økningen av styrehonoraret vil ikke dekke opp for alle timene styret legger ned i CK30, men vil etter vårt syn være en beskjeden og rimelig kompensasjon for alt arbeidet, kostnadsbesparelsene og verdiøkningen for borettslaget som styret har bidratt med.

Styret foreslår derfor det vi anser å være en beskjeden økning av styrehonoraret til kr 250 000,- totalt. Dette vil medføre at det enkelte styremedlem vil få en økning av sitt honorar tilsvarende omtrent kr 2500,- kroner per år.

5. Andre saker

5.1 Endring av borettslagets vedtekt § 4.3 Korttidsutleie

Borettslagets vedtekter §4.3 angir at andelseiere er pliktige til å melde fra til styret før korttidsutleie, og at styret selv velger når og på hvilken måte dette gjøres.

Dessverre utnytter enkelte andelseiere ordningen, og leier ut ulovlig på AirBNB store

delar av året uten selv å bo i leiligheten. Disse andelseierne nekter å fremlegge utleiekalender på forepørsel fra styret. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret, unødvendige kostnader og problemer for borettslaget, og er urettferdig overfor andelseiere som følger reglene og borettslagsloven. Dersom utleie nektes avsluttet, vil dette også medføre juridiske omkostninger for borettslaget.

Styret foreslår derfor å presisere at andelseiere er pliktige til å fremvise utleiekalender fra AirBNB eller lignende tjenester, dersom de leier ut vesentlig mer enn borettslagsloven tillater, selv om man i utgangspunktet allerede er pliktig til å gjøre dette etter dagens vedtekt. Endringen vil bidra til å sikre likebehandling mellom andelseiere, bedret bomiljø, at ingen andelseiere kan leie ut mer enn andre kan etter borettslagsloven, og gjøre det enklere for styret å avslutte pågående ulovlig utleie av leiligheter.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak av endret vedtekt:
Dagens ordlyd i borettslagets vedtekter § 4.3 endres til:
"§ 4-3 Korttidsutleie

Ved korttidsutleie inntil 30 dager per kalenderår må andelseiere på forhånd melde fra til styret i borettslaget om hvilke dager andelen skal leies ut, og til hvem. Styret velger selv hvilken måte korttidsutleie skal meldes inn på, og hvor ofte. Andelseiere plikter å fremlegge utleiekalender fra AirBNB og lignende utleietjenester på forespørsel fra styret. Dersom utleie ikke meldes inn, eller en andelseier ikke fremlegger utleiekalender på forespørsel, vil dette være et mislighold som tilsvarer en pågående og ulovlig bruksoverlatelse av andelen."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.2 Forslag til ny vedtekt - Sletting av tapte, overlatte eller solgte nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker til adgangssystemet gir adgang til både hoveddøren og borettslagets boder og fellesareal. Styret opplever dessverre fra tid til annen at nøkkelbrikker mistes uten at dette meldes inn, eller til og med at nøkkelbrikker selges eller lånes ut til uvedkommende som ikke bor i borettslaget, noe som gir dem urettmessig adgang til å bruke takterrassen og andre fellesarealer, og tilgang til boder. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, og har enkelte tilfeller medført hærverk og innbrudd i boder og annet fellesareal.

Styret mener i utgangspunktet å ha hjemmel til å slette brikker som mistes, overlates eller selges til uvedkommende av åpenbare sikkerhetmessige årsaker, men har opplevd at andelseiere som har mistet, overlatt eller solgt brikker til uvedkommende likevel har motsatt seg at slike brikker slettes. Styret ønsker derfor å presisere i vedtektene at brikker som mistes, overlates eller selges til uvedkommende kan slettes uten forvarsel. Dersom andelseiere som mister, overlater eller selger nøkkelbrikker til uvedkommende har behov for nye brikker, kan de bestille disse av styret, og alle andelseiere har uansett flere nøkkelbrikker og adgang til borettslaget gjennom app på sin telefon.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak av ny vedtekt:

"§ XX Adgangsbrikker til borettslaget

Adgangsbrikker til borettslaget gir adgang til hovedinngang, sykkelbod, takterrasse, boder og andre fellesarealer. Dersom adgangsbrikker mistes, overlates eller selges til uvedkommende, eller på annen måte kommer på avveie, kan

styret slette slike adgangsbrikker uten forvarsel."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5.3 Forslag om oppføring av gjerde med port foran inngangen

Borettslaget ligger i et belastet strøk, og har i sommerhalvåret store problemer med at uvedkommende både oppholder seg på, forsøpler og utfører hærverk på borettslagets uteareal foran inngangen. I tillegg har vi hatt flere hendelser hvor personer i gateløpet har oppført seg truende og aggressivt, og tatt seg inn i borettslagets fellesareal, og utført hærverk eller stjålet ulike gjenstander.

En andelseier har derfor fremmet forslag om at styret undersøker muligheten for, og søker om å oppføre gjerde med port foran borettslagets uteareal mot gaten.

Forslag til vedtak: Styret undersøker mulighetene juridisk, praktisk og kostnadmessig, til oppsett av gjerde i forhagen mot veien. Styret ser også på muligheten til å forbedre adgangskontrollen til selve bygget i sammenheng med dette, kanskje med en slags sluse-ordning som gjør det vanskeligere å smette inn bak folk som går inn og ut av bygget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas. Styret anbefaler de gis fullmakt til å søke om å oppføre slikt gjerde til kommunen, med de kostnader en slik byggesøknad medfører.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Annie Højvang Nielsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hilde Cathrine Kjepso, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år

Det er to (2) kandidater til vervet som styremedlem for 2 år:

1. Annie Højvang Nielsen – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Annie Højvang Nielsen til styremedlem for 2 år. Annie har sittet i styret i forrige periode hvor hun har gjort en god jobb. Hun er ofte å se ved inngangen til bygget hvor hun plukker søppel, ugress og løv på eget initiativ. Dette vitner om Annie sin dedikasjon til å gjøre CK30 til ett godt sted å bo.

2. Hilde Kjepso – valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller Hilde Kjepso til styremedlem for 2 år. Hilde har vært varamedlem i ett år og har deltatt på flere styremøter selv om dette ikke har vært ett krav. Hilde er opptatt av å skape fellesskap og tilhørighet i borettslaget vårt og stiller med praktisk gjennomføringsevne i styret.

Forslag til vedtak: Annie Højvang Nielsen velges som styremedlem for 2 år.

Hilde Kjepso velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling, og mener både Hilde og Annie vil passe godt inn i styrets sammensetning. Både Hilde

og Anne har bevist over tid at de er engasjerte, og frivillig bidrar til fellesskapet og til å gjøre CK30 til et godt sted å bo for oss alle.

Styret innstilling:

Annie Høyvang Nielsen velges som styremedlem for 2 år.

Hilde Kjepso velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for ett (1) år.

Det er ingen kandidater til vervet som varamedlem.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av varamedlem behandles.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteén har i 2025/2026 bestått av:

Christoffer Kolbeinsen Surdal
Stian Kristiansen

Det skal velges to (2) medlemmer til valgkomiteen. Hvert medlem sitter 1 år.

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av medlemmer til valgkomiteen behandles.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling. Christoffer har gjort en god jobb som medlem av valgkomiteen, i samarbeid med Stian Kristiansen. Stian Kristiansen flyttet dessverre fra borettslaget i februar 2026, og stiller derfor ikke til gjenvalg.

Styrets innstilling:

Christoffer Kolbeinsen Surdal stiller til gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen oppfordrer andelseiere til å stille seg til disposisjon på generalforsamlingen når valg av medlemmer til valgkomiteen behandles.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 547 931	1 191 918
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 943 355	1 823 987
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 165 816	-3 777 528
Endringer i andre langsiktige poster	3 586 053	2 309 555
B. Arets endring disponible midler	363 591	356 013
C. Disponible midler	1 911 522	1 547 931
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 621 502	2 031 579
Kortsiktig gjeld	-709 980	-483 648
C. Disponible midler	1 911 522	1 547 931

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 946 774	9 542 612	10 099 501	9 500 087
Leie forretningslokaler	1	1 875	0	0	0
Sum leieinntekt		9 948 649	9 542 612	10 099 501	9 500 087
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	60 560	0	0
Sum annen inntekt		0	60 560	0	0
Sum inntekt		9 948 649	9 603 172	10 099 501	9 500 087
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 725	31 725	32 000	35 250
Styrehonorar	3	225 000	225 000	225 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 428 854	1 215 927	1 885 748	1 350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	387 370	301 747	378 600	349 600
Kommunale avgifter/renovasjon		800 676	764 443	903 000	940 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	1 096	6 188	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 944	154 950	44 500	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	849 447	582 525	605 000	479 000
Revisjonshonorar		11 691	10 643	11 500	12 000
Forretningsførerhonorar		166 620	160 366	166 600	175 000
Andre honorar	9	462 648	405 165	388 000	204 000
Kontorkostnad		0	3 607	0	0
TV/bredbånd		295 944	319 583	288 420	300 000
Kontingent og gaver		0	725	0	0
Forsikring		757 866	635 480	756 000	829 000
Andre kostnader	10	22 943	19 368	18 000	27 200
Sum kostnad		5 457 825	4 837 440	5 708 868	4 994 050
Driftsresultat før IN		4 490 824	4 765 732	4 390 633	4 506 037
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		348 154	269 808	0	0
Driftsresultat etter IN		4 838 979	5 035 540	4 390 633	4 506 037
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		149 081	127 848	50 000	60 000
Rentekostnad		3 044 705	3 339 401	3 207 682	2 655 846
Netto finansposter		2 895 624	3 211 553	3 157 682	2 595 846
Årsresultat		1 943 355	1 823 987	1 232 951	1 910 191
Overført til/fra annen egenkapital		1 943 355	1 823 987	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 943 355	1 823 987	0	0

Balance 2025 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	170 336 000	170 336 000
Påkostninger	4	4 081 651	4 081 651
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Sum anleggsmidler		174 517 651	174 517 651
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		144 638	77 492
Kundefordringer		18 415	23 920
Andre kortsiktige fordringer		26 550	31 819
Forskuddsbetalte kostnader		229 851	212 689
Innestående konsernkonto og bank		2 202 047	1 685 659
Sum omløpsmidler		2 621 502	2 031 579
SUM EIENDELER		177 139 153	176 549 230

Balanse 2025 Borettslaget Christian Krohgs gate 30

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		575 000	575 000
Sum innskutt egenkapital		575 000	575 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 302 269	68 358 914
Sum opptjent egenkapital		70 302 269	68 358 914
Sum egenkapital	12	70 877 269	68 933 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	53 179 249	58 345 065
Borettsinnskudd		33 881 200	33 881 200
IN nedbetalt fellesgjeld	13	18 491 456	14 905 403
Sum langsiktig gjeld		105 551 905	107 131 668
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 332	2 532
Leverandørgjeld		439 418	250 943
Påløpne renter		14 686	17 663
Annen kortsiktig gjeld		245 543	212 510
Sum kortsiktig gjeld		709 980	483 648
Sum gjeld		106 261 885	107 615 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 139 153	176 549 230
Pantstillelser	14	105 551 905	107 131 668

Sted: _____

Dato: _____

Jonatan Angell-Ramberg
Styreleder

Einar Teigstad Lervik
Styremedlem

Thomas Ax Gulbrandsrød
Styremedlem

Annie Højvang Nielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 697 380	3 361 296
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	405 761	410 146
3616 Leietillegg varmtvann	519 972	173 324
3618 Fjernvarme	1 035 828	1 035 828
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	288 420	308 545
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 776 025	3 045 800
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 106 370	1 093 623
3690 Leie plass, strømforbruk til basestasjon	117 018	114 050
3605 Leie bod	1 875	0
Sum	9 948 649	9 542 612

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	60 560
Sum	0	60 560

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	225 000	225 000
Sum	256 725	256 725

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Takhage bygg	Takhage
Anskaffelseskost pr.01.01 :	170 336 000	4 164 741	116 910
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	170 336 000	4 164 741	116 910
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	200 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	170 336 000	3 964 741	116 910
Anskaffelsesår :	2005	2022	2023
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 115 andeler.

Tomtens areal er på 1 357,1 kmv eies av Christian Krohgs gate 30 Hjemmel AS som eies 100 % av borettslaget. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 114 i Oslo Kommune og utgjør 30 660 480 av byggets verdi. Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige, polisnr. 7862400.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	99 153	94 870
6340 Heisalarm	1 719	0
6341 Brannalarm	3 708	0
6360 Annet renhold	4 389	0
6361 Fast renhold	145 550	145 805
6362 Skadedyrtryddelse	22 444	15 777
6364 Matteleie	15 032	12 134
6392 Containerleie/tømming	9 369	13 415
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	86 006	19 747
Sum	387 370	301 747

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Webhotell og lisens bevar HMS	1 096	6 188
Sum	1 096	6 188

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	3 951
6541 Kontormaskiner	1 399	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 694	126 203
6552 Driftsmateriell	1 194	865
6581 Programvare	0	3 189
6583 IT-lisensavgift	6 658	20 741
Sum	15 944	154 950

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	35 051	57 015
6603 Vedlikehold elektro	12 274	2 743
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	1 813
6610 Andre vaktmestertjenester	23 413	9 994
6611 Vedlikehold heiser	123 426	85 849
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 604
6617 Vedlikehold brannvernustyr	138 034	122 665
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	214 948	74 847
6630 Egenandel forsikring	18 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 897	142 125
6644 Fasade/balkonger	57 217	37 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	225 188	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	28 196
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 173
Sum	849 447	582 525

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 160	18 697
6720 Juridisk honorar	34 563	48 398
6750 Vakthold	410 926	338 070
Sum	462 648	405 165

Konto 6714 gjelder avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), godkjenning bruksoverlating, bistand innkalling samt fakturering eiendomsskatt til beboerne.

Konto 6720 gjelder advokatkostnader for mislighold.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 505	188
7719 Møter, div. styret	0	196
7770 Betalingskostnader	1 403	1 327
7771 Andre gebyrer	50	0
7773 Omkostninger innkreving	9 583	17 129
7790 Andre kostnader	10 150	517
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	253	13
Sum	22 943	19 368

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - 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	68 358 914	1 943 355	70 302 269
Sum opptjent egenkapital	68 358 914	1 943 355	70 302 269
Sum egenkapital	68 933 914	1 943 355	70 877 269

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA
Formål:		IN-lån
Lånenummer:	16365226141	12120531393
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.04 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 568 290	82 357 877
Lånesaldo 01.01:	5 205 296	53 139 769
Avdrag i perioden:	126 012	5 039 804
Lånesaldo 31.12:	5 079 283	48 099 966
Saldo 5 år frem i tid:	4 303 328	41 658 620
Andelssaldo 01.01:	0	14 905 403
Innbetalt IN i perioden:	0	3 934 207
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	348 154
Andelssaldo 31.12:	0	18 491 456
Sum pantegjeld for lån:	5 079 283	66 591 422

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120531393	1	1 288 123	1 288 123
	1	1 190 280	1 190 280
	1	1 171 278	1 171 278
	1	1 168 222	1 168 222
	1	1 163 417	1 163 417
	1	1 070 660	1 070 660
	1	1 059 240	1 059 240
	1	981 270	981 270
	1	976 248	976 248
	1	952 576	952 576
	1	922 958	922 958
	1	911 165	911 165
	1	908 763	908 763
	1	893 037	893 037
	1	870 550	870 550
	1	838 437	838 437
	2	783 401	1 566 802
	2	777 723	1 555 446
	5	769 860	3 849 300
	1	765 928	765 928
	4	758 285	3 033 140
	1	756 975	756 975
	1	756 958	756 958
	1	752 388	752 388
	1	751 295	751 295
	3	746 491	2 239 473
	1	745 618	745 618
	1	743 653	743 653

Langsiktig gjeld

	2	739 502	1 479 004
	1	737 755	737 755
	3	731 857	2 195 571
	1	727 401	727 401
	2	726 180	1 452 360
	1	717 444	717 444
	1	708 489	708 489
	3	702 592	2 107 776
	1	652 928	652 928
	1	641 658	641 658
	1	512 803	512 803
	1	458 759	458 759
	1	412 121	412 121
	1	381 545	381 545
	1	311 656	311 656
	1	242 205	242 205
	1	221 021	221 021
	1	173 058	173 058
	1	53 944	53 944
	1	15 725	15 725
	1	13 541	13 541
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226141	1	99 532	99 532
	1	80 822	80 822
	1	69 914	69 914
	1	69 555	69 555
	1	65 961	65 961
	1	65 191	65 191
	1	63 703	63 703
	2	63 574	127 148
	1	63 420	63 420
	1	63 215	63 215
	1	62 291	62 291
	3	62 137	186 411
	1	61 983	61 983
	1	61 213	61 213
	1	61 085	61 085
	1	60 597	60 597
	1	59 930	59 930
	1	57 646	57 646
	1	56 773	56 773
	1	56 311	56 311
	1	56 003	56 003
	1	55 823	55 823
	1	55 259	55 259
	1	55 182	55 182
	1	54 591	54 591
	1	53 231	53 231
	1	51 460	51 460
	1	50 716	50 716
	1	48 611	48 611

Langsiktig gjeld

1	47 995	47 995
1	45 249	45 249
1	43 735	43 735
1	43 452	43 452
1	43 016	43 016
1	42 913	42 913
3	42 580	127 740
1	41 681	41 681
1	41 168	41 168
1	40 449	40 449
1	39 115	39 115
1	39 064	39 064
2	38 165	76 330
3	37 780	113 340
3	37 703	113 109
1	37 575	37 575
3	37 524	112 572
3	37 447	112 341
10	37 267	372 670
3	36 908	110 724
3	36 805	110 415
3	36 651	109 953
3	36 523	109 569
2	36 446	72 892
1	36 420	36 420
1	36 292	36 292
3	36 215	108 645
1	36 112	36 112
4	36 061	144 244
1	35 907	35 907
1	35 855	35 855
1	35 778	35 778
1	35 522	35 522
2	35 445	70 890
1	35 265	35 265
1	35 188	35 188
1	35 162	35 162
2	35 034	70 068
1	34 983	34 983
1	34 726	34 726
1	34 546	34 546
1	34 161	34 161
1	34 033	34 033
1	33 956	33 956
2	33 674	67 348
1	33 545	33 545

Langsiktig gjeld

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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	71 670 705
Innskuddskapital	33 881 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	105 551 905
Bokført verdi av pantsatt eiendom	174 417 651

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styreleder	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Thomas Ax Gulbrandsrød (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Annie Højvang Nielsen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Einar Teigstad Lervik (sign.)	15.03.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Christian Krohgs Gate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Christian Krohgs Gate 30 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 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

Offices in:

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.

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.

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 revisjonshandlinger 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-16 19:05:12 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jonatan Angell-Ramberg
Styremedlem, Annie Høyvang Nielsen
Styremedlem, Einar Teigstad Lervik
Styremedlem, Thomas Ax Gulbrandsrød
Varamedlem, Hilde Cathrine Kjepso

Styret i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 består av 1 kvinne og 3 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 fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78562400. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 2025:

- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, slokkeapparater og brannslanger i fellesareal, og utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter. Test av røykavsug i trappeløp.
- Utført 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning av brannslanger i fellesareal.
- Innhenting av tilbud på utskiftning av brannvarslingssystem fra 3 ulike entreprenører.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Engasjert nytt heisfrima. Søkt og fått fritak fra kommunen for krav til innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, innhenting av tilbud på utskiftning av lysrør til

- LED i alle boder , trappeløp og fellesareal.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
 - Maling og oppussing av fellesrom i 8. etasje.
 - Oppfølging av rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
 - Tettere oppfølging av ulovlig parkering på borettslagets uteareal, for å sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
 - Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
 - Oppgradering av uteareal og beplanting, og månedlig rydding/vedlikehold.
 - Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
 - Fjerning av gamle telekomkabler og Telenor-antennene på tak.
 - Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
 - Vasking av alle putetrekk på takterrassen.
 - Oppgradering og jevnlig vedlikehold av beplanting på takterrassen.
 - Spyling og vask av takterrassen.
 - Rydding og kasting av gamle sykler i sykkelboden.

Styrets arbeid

- Styret har fortsatt arbeidet med å skifte ut alle borettslagets leverandører, og sagt opp gamle, dyre og dårlige kontrakter og avtaler. Dette har vært et tidkrevende arbeid, grunnet dårlige kontraktsvilkår, men vil spare borettslaget for store utgifter i det lange løp. Vi har i år bl.a. skiftet heismontør, forsikringsselskap, og forretningsfører, og går 1. august 2026 over fra USBL til OBOS. OBOS bedre lånebetingelser på felleslånet, og har mange underleverandører med gode betingelser. Vi har blant annet inngått avtale om fast service med elektriker og låsesmed.
- Fortsatt overgang fra individuell måling til strøm over felleskostnadene, for å unngå krav til montering av fjernmålere i hver leilighet, noe som har vist seg praktisk vanskelig og svært dyrt. Borettslaget gikk i desember 2025 over til en forvaltningsavtale for strøm med Gudbrandsdal Energi, og håper denne avtalen vil medføre ytterligere besparelser.
- Kontroll av brannalarmanlegg, branntavle og varslere, slokkeapparater og brannslanger i fellesareal, og utbedring av sløyfefeil på brannvarslere i leiligheter. Test av røykavsug i trappeløp.
- Utført 5-årskontroll for alle brannslukningsapparater i borettslaget.
- Utskiftning av brannslanger i fellesareal.
- Innhenting av tilbud på utskiftning av brannvarslingssystem fra 3 ulike entreprenører.
- Utskiftning/oppgradering av ventilasjonsaggregat og avtrekk i alle leiligheter.
- Utbedring av mangler og sikkerhetstiltak i heisene. Engasjert nytt heisfirma. Søkt og fått fritak fra kommunen for krav til innerdører i vareheisen.
- Utbedring og kontroll av EL-anlegg, innhenting av tilbud på utskiftning av lysrør til LED i alle boder, trappeløp og fellesareal. Utskiftning av all belysning fra lysstoffrør til LED vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor spare inn igjen utgiften med utskiftning i løpet av noen år.
- Utbedring av vannlekkasjer i bod, trappeløp og heissjakter, pussing av trappeløp U1/U2.
- Maling og oppussing av fellesrom i 8. etasje. Arbeidet pågår fortsatt.
- Oppfølging av rutine og selskap for vakthold, med to besøk i døgnet, istedenfor ett.
- Tettere oppfølging av ulovlig parkering på borettslagets uteareal, for å sikre renovasjon, oppstillingsplass for brannbil og tilkomst for borettslagets leverandører.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av vegetasjon på uteareal og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner og skjerm på balkong mot Westerdals, hekk foran balkonger og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Ukentlig rydding av ganger, boder og fellesareal.
- Oppgradering av uteareal og beplanting, og månedlig rydding/vedlikehold.
- Montering av nye takrenner, og beslag på åpne pipeløp på tak, for å hindre fuktskader.
- Fjerning av gamle telekomkabler og Telenor-antennene på tak.
- Vasking av alle nedløpsrør og montering av nye rister til nedløpsrør.
- Vasking av alle putetrekk på takterrassen.
- Oppgradering og jevnlig vedlikehold av beplanting på takterrassen.
- Spyling og vask av takterrassen.
- Rydding og kasting av gamle sykler i sykkelboden.
- Opprydding og avslutning av en rekke ulovlige utleieforhold, med påfølgende reduksjon av mislighold, hærverk, bråk, o.l. Det er per nå kun en leilighet i borettslaget som leies ut i strid med borettslagsloven. Dette har ført til en kraftig reduksjon av mislighold og festbråk til tilnærmet null.
- Nytt gulvbelegg og lister i vareheisen.
- Håndtering av forsikringssaker etter flere vannlekkasjer internt i leiligheter.
- Velkomst-/informasjonsbesøk fra styret til alle nye andelseiere og leietakere.
- Fjerning av alle dørmatter og møbler montert i fellesareal i ganger, i tråd med vedtektene.
- Oppfølging av ulike mislighold i borettslaget.
- Julebelysning og dekorasjon i fellesareal i desember/januar.

- Løpende vedlikehold.
- Løpende kommunikasjon med beboere.
- Fortsatt opprydding/oppdatering av borettslagets FB-gruppe og hjemmesider.
- Oppfølging og reparasjon av knuste ruter, ødelagte låser, og lignende hærverk.
- Innkjøp av ulikt utstyr for vask og vedlikehold av borettslaget.
- Månedlige styremøter, oppfølging og administrasjon av økonomi, budsjett, fakturering, utleie, andelsoverdragelser, m.m.
- Oppfølging av klage til Plan- og bygningsetaten på strømskapene som ulovlig er satt opp i våre blomsterbed.
- Vask/rens av nedløpsrør. Vask rens av takrenner og inngangsparti.
- Reparasjon av tjua-hekk foran balkonger mot gate, som vil sikre et helhetlig uttrykk som ikke skjemmer bygget, og samtidig hindrer innsyn for de som oppholder seg på balkongene.
- Fullført lekehuset for barn på taket, det er lagt inn strøm, belysning og benker, slik at dette blir bedre å bruke for barna i borettslaget.
- Styret har igangsatt arbeid med å få på plass et bilde eller annen dekorasjon i gangen i 1. etasje, som vedtatt på fjorårets generalforsamling, og er snart klare til å utføre dette.
- **Pa°ga°ende/fremtidige tiltak i 2026:**
Styret fortsetter arbeidet med istandsetting av fellesrommet til hjemmekontor, som vedtatt på generalforsamling i 2024. Dette har blitt nedprioritert som følge av nødvendig vedlikehold. Rommet er snart ferdigmal, og det må nå monteres en god ventilasjons- og varmeløsning, da det verken er ventilasjon eller varme i rommet i dag.
- Dugnad for vedlikehold av uteareal mot gate, takterrasser med møbler og feiing av boder.
- Ny belysning på fasade og skilt ved inngangsparti.
- Utskiftning av all belysning i trappeløp, fellesareal og boder fra lysstoffrør til LED. Dette vil koste litt, men er nødvendig fordi det nå ikke er tillatt å selge lysstoffrør lengre. Oppgraderingen vil også spare oss for ca. 14.000 kWh i året, vi vil derfor spare inn igjen denne utgiften relativt raskt på strømregningen, og samtidig få bedre belysning som vil kreve mindre vedlikehold.
- Utskiftning av brannvarslingsanlegget, som begynner å bli gammelt og overmodent for utskiftning.
- Utskiftning/reparasjon av gamle ruter i alle trappeløp.
- Åpningstreff for beboere på takterrassen hver vår.
- Oppføring av nye styreboder til utleie, og for å hindre at det settes igjen avfall/møbler i bodområder.
- Avstenging av rom under trapper og i rømningsveier som benyttes av rusmisbrukere.
- Pågående klagesak med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten om strømskapet som er ulovlig oppført i borettslagets blomsterbed, og rømningsveien vår fra elven, som Bymiljøetaten har stengt.
- Gjerdning med port eller hev-/senkullerter koblet til låsesystemet, eller annet stengsel, for å forhindre villparkering og uvedkommende foran bygget. Utearealet er ikke, og har aldri vært en parkeringsplass, og 1/3 av arealet er kommunal grunn. Det var tidligere avstengt, og ble kun åpnet da vi gikk fra søppelskur til avfallbrønner, slik at renovasjonsbilen kunne rygge inn. Det har alltid vært ulovlig å stanse der, og kommunen bøtela selv biler som stod ulovlig parkert her tidligere. Styret mener nå at dagens løsning fungerer tilfredsstillende, og vi opplever ikke store problemer med villparkering grunnet bøtelegging, men vil se på om ordningen kan styrkes ytterligere. I tillegg er det svært mange rusmisbrukere som oppholder seg på arealet i sommerhalvåret, forsøpler, utfører hærverk, og det har vært noen tilfeller hvor disse har tatt seg inn i borettslaget, og det har oppstått situasjoner som beboere i borettslaget har opplevd som ubehagelige.
- Montering av el-aggregat for fjernvarmesystemet i tilfelle strømbrudd.
- Nye låser på brannvinduer i trappeløp.
- Maling av alle fellesarealer og trappeløp.
- Nye skilter/etasjenummer i hele bygget.
- Bilder på vegger i felles gangareal i alle etasjer.
- Ytterligere utbedring av lekkasjer i kjeller og vegg i trappeløp.
- Gjennomgang og kontroll av brannsikkerhet og alle rømningsveier.

- Nettingpaneler til øverste del av boder for å hindre innbrudd.
- Undersøke alle nedløpsrør for skader med kamera og montere strømpe om nødvendig.
- Fjerning av resterende telekomkabler på tak. Det er nå kun to kabler igjen som må fjernes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift