

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Kroppanmarka Grendelag BA

På grunn av Covid-19 avholdes ordinær generalforsamling digitalt. Det digitale møtet vil ikke være et videomøte eller telefonmøte hvor eierne møtes i sanntid. Møtet gjennomføres ved å logge inn på «Min side» på [www.tobb.no](http://www.tobb.no), hvor hver enkelt eier kan komme med kommentarer til saklisten i "høringsperioden" og foreta avstemming i "stemmeperioden". Det er kun en stemme per andel.

**Høringsperiode:** 24.05.2021 kl. 11:00 - 26.05.2021 kl. 11:00.

**Stemmeperiode:** 27.05.2021 kl. 17:00 - 22:00.

Den som ønsker å delta på den digitale gjennomføringen må opprette seg en bruker på «Min side» på [www.tobb.no](http://www.tobb.no) dersom det ikke er gjort tidligere. Se vedlagt brukerveiledning for opprettig av bruker og gjennomføring av digitalt møte.

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Styrets innstilling:** Styreleder Halvor Holder

### 1.2 Valg av sekretær

**Styrets innstilling:** Styremedlem Mari Kosberg

### 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Styrets innstilling:** Andre Wiig, Kroppanmarka 11

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Forslag til vedtak:** Antall stemmeberettigede protokollføres etter at stemmeperioden er avsluttet (jf. antall eiere som har logget seg på og deltatt på avstemming).

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Forslag til vedtak:** Evt. bemerkninger fra eierne framgår av annonsert høyringsperiode.  
Møtet erklæres lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2020

### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Forslag til vedtak:** Regnskap for 2020 godkjennes.

## 2.2 Disponering av resultat

**Forslag til vedtak:** Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 3. Styrets årsmelding for 2020

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse for perioden fastsettes til kr 232 370,-.

## 5. Saker fra medlemmene/styret

### 5.1 Reduksjon av antall styremedlemmer - forslag fra eier Elling Lorentsen

"Etter at det i noen år har vært et samarbeid med Tobb, og det er flere oppgaver som Tobb tar seg av bør det kanskje vurderes å redusere styret med en person. Ved etableringen av samarbeidet med Tobb ble det forespeilet en reduksjon av styret, noe som kanskje bør gjennomføres nå.

Det viser seg fra tid til annen at det kan være vanskelig å få kandidater, så en reduksjon vil kanskje bidra til at det blir noe lettere å få tilstrekkelige kandidater. Det foreslås at styret reduseres med en person og det aktivt søkes etter kandidater fra de fleste tunene."

Dette er et forslag til vedtektsendring og vil kreve 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag til vedtak:** Styret reduseres fra 6 til 5 medlemmer.

**Styrets innstilling:** En reduksjon av antall styremedlemmer vil øke arbeidspresset på det enkelte styremedlemmet. Styret er derfor av den oppfatning at forslaget vil gjøre det vanskeligere å rekruttere styremedlemmer. Det er forlengst en del av styrets brief til valgkomiteen at det skal søkes etter kandidater i alle tun.

Forslaget avvises.

### 5.2 Vedlikehold av bodbygg - forslag fra eier Elling Lorentsen

"Det er flere fellesboder som trenger en oppgradering for å hindre større kostnader på et senere tidspunkt. Eksempler på dette er at det er hengsler som er løse eller ødelagt, bord som er i ferd med å bli angrepet av råte og både utvendige vegger og tak har behov for tiltak.

Det foreslås at det foretas en gjennomgang av alle utvendige fellesboder og lages en tidsramme for oppgradering av nødvendige tiltak inneværende år."

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at det foretas en gjennomgang av alle utvendige fellesboder og lages en tidsramme for oppgradering av nødvendige tiltak inneværende år

**Styrets innstilling:** Det er utarbeidet instruks for tunledere med arbeidsoppgaver samt tunkart som beskriver ansvarsområde, vedlikehold av bodbygg er også gjennomgått med tunledere på tunledermøte 29 april. Styret mener det ikke er påkrevd med en tidsplan for

å løse problemet.

Forslaget avvises.

### **5.3 Flytting av postkassestativ - forslag fra eierne Liadal**

"På hjørnet utenfor nummer 106 står det et postkassestativ som ifbm.runden med asfaltering ble flyttet en meter nærmere husveggen vår, samt at høyden ble økt med rundt en halvmeter. Vi oppfatter det som lite gunstig å ha stativet såpass nært huset, både pga. innsyn (når det hentes eller leveres post), skygge, og at det ikke ser så pent ut, og det ble enda mer "ruvende" etter flytting nærmere vegg og at høyden ble økt. I tillegg er det etablert et par store bokser for kobling av fiber(?) bak stativet.

Vi ønsket å kjøpe dette hjørnet av tomta av grendelaget, men dette var ikke mulig fordi hjørnet skulle avrundes og asfalteres for å åpne krysset, noe som ville gitt bedre plass for store kjøretøy til å manøvrere (lastebiler/brannbiler/brøyting) og generelt bedre oversikt over kryssende trafikk. Vi ble forsikret om at postkassestativet skulle flyttes et annet sted som en del av denne prosessen. Dette ble bekreftet i mail i september 2019 samt senere muntlig, men i mai 2020 var dette blitt til at stativet skal stå der det står. Stativet står da på et lite hjørne som er "ingenmannsland" og som ikke blir vedlikeholdt av noen."

**Forslag til vedtak:** Som opprinnelig avtalt flyttes postkassestativ i krysset ved nummer 106 til et annet mer egnet sted, og det asfalteres helt inntil tomta til nummer 106. Dette vil gi et åpnere kryss med større plass til manøvrering, bedre oversikt og mindre støy og innsyn for oss som bor i 106. Man slipper i tillegg en bit med tomt som ingen har ansvar for å klippe/vedlikeholde, og krysset ser generelt penere ut. Koblingsboksene bør også flyttes for å implementere opprinnelig planlagt løsning.

**Styrets innstilling:** Asfaltprosjektet var en investering i et 40 års perspektiv, og løsninger ble valgt og beslutninger tatt i dette perspektivet. En rekke medlemmer opplevde endringer av løsninger. Dette er isolert sett beklagelig, men er gjort med tanke på fellesskapets beste. En aksept av forslaget vil generere betydelige merkostnader for KMGL, trolig minst 100.000,-.

106 får innvilget det opprinnelige ønsket om å kjøpe arealet mellom egen tomt og veibanen til samme betingelser som tidligere. KMGL kler inn postkassestativet for å redusere innsyn og dekker administrative utgifter for kjøpet.

### **5.4 Forlenging av arm på bommer**

"Det er satt opp bommer ved innkjøring inn i mellom husene. Disse er for korte slik at de fungerer ikke slik de skal. Dette gjelder i alle fall bommen ved enden av byggetrinn 2, ut mot Turistveien. Her kjører biler rundt bommen daglig. Det er lagt ned en sten som skulle forhindre dette, men den ligger alt for langt ut slik at den er ikke til hinder. Dette kan løses enkelt ved at armene på bommene blir forlengt."

**Forslag til vedtak:** Armen på de bommene der det er nødvendig blir forlengt, slik at det ikke blir mulig å kjøre rundt bommene.

**Styrets innstilling:** Som beskrevet i "Styresnakk" 12 april har styret erkjent problemet og det er startet arbeid for å forlenge armene bommene.

Forslaget innvilges.

### **5.5 Endring av vedtekter § 6 - forslag fra styret**

Med gjeldende vedtekter har styret 2 uker på å utarbeide innstilling til innkomne forslag til generalforsamling.

For å sikre grundig behandling av saker som krever assistanse fra advokat eller andre

rådgivere foreslår styret å endre dette tidsvinduet til 4 uker.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag til vedtak:** Ny § 6 Generalforsamling blir da slik:

".....  
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 14 dager før generalforsamlingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være lagets styre i hende senest 6 uker før tillyst generalforsamling. Tillysing skal skje senest 8 uker før generalforsamlingen.  
....."

**Styrets innstilling:** Forslaget innvilges.

## **6. Valg**

### **6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

På valg:  
Halvor Holder

### **6.2 3 styremedlemmer for 2 år**

På valg:  
Jacob Høyen  
Mari Kosberg Bårdseng  
Tor Georg Mediaa

*Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.*

*På generalforsamling har hvert medlem/husstand én stemme.*

10.05.2021

**Kroppanmarka Grendelag BA**

Styret

# Kroppanmarka Grendelag BA - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		2 523 900	2 289 840	2 393 400	2 758 860
Inntekter garasjer		9 000	-2 986	6 520	6 520
Andre driftsinntekter	6	45 153	129 176	28 000	20 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 578 053</b>	<b>2 416 030</b>	<b>2 427 920</b>	<b>2 785 380</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	7	-94 754	-104 827	-139 100	-110 200
Styrehonorar	8	-232 370	-232 368	-232 368	-232 370
Forretningsførerhonorar		-58 260	-56 736	-58 300	-60 000
Eksterne honorar	9	-95 526	-277 557	0	-20 000
Avskrivninger	16	-61 020	-45 765	0	-61 000
Drifts- og serviceavtaler	10	-414 861	-584 072	-296 400	-350 250
Løpende vedlikehold	11	-284 188	-576 515	-230 000	-230 000
Periodisk vedlikehold	12	-1 616 623	-8 543 905	-380 000	-350 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 372	0	0	-5 500
Forsikring		-106 353	-95 763	-105 000	-114 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 025	-1 812	-1 600	-1 600
Eiendomsavgifter		-59 560	-82 792	-85 000	-65 000
Energi, felles	13	-79 057	-123 322	-169 000	-104 000
Andre driftsutgifter	14	-39 622	-124 068	-66 300	-66 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 147 589</b>	<b>-10 849 502</b>	<b>-1 763 068</b>	<b>-1 771 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-569 536</b>	<b>-8 433 472</b>	<b>664 852</b>	<b>1 013 760</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		1 638	21 227	17 000	1 000
Finanskostnader		-253 979	-38 173	-589 656	-300 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-252 341</b>	<b>-16 945</b>	<b>-572 656</b>	<b>-299 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-821 877</b>	<b>-8 450 417</b>	<b>92 196</b>	<b>714 760</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	-13 200	0	0
Ordinært resultat etter skatt		-821 877	-8 463 617	92 196	714 760
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 4</b>	<b>-821 877</b>	<b>-8 463 617</b>	<b>92 196</b>	<b>714 760</b>
Disponering av totalresultat:		-821 877	-8 463 617	92 196	714 760
Overført fra annen egenkapital		0	-2 057 441	0	0
Overført til udekket tap		-821 877	-6 406 176	0	0

# Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	5, 16	503 412	564 431
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>503 412</b>	<b>564 431</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	12 189	27 166
Andre fordringer	3	0	51 948
Mellomregning BBL Finans	3	110 534	84 846
Opptjente renter	3	1 638	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	2	377 958	1 308 481
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>502 318</b>	<b>1 472 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 005 730</b>	<b>2 036 872</b>

# Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-7 228 053	-6 406 176
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 228 053</b>	<b>-6 406 176</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	15	7 319 936	5 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 319 936</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd kunder		119 239	90 210
Forskutterte inntekter MBU		102 441	0
Leverandørgjeld		572 896	3 126 326
Skyldig off. myndigheter		378	684
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 526	2 436
Påløpte renter		0	32 054
Påløpte kostnader		7 831	82 803
Annen kortsiktig gjeld		108 535	108 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>913 847</b>	<b>3 443 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 233 783</b>	<b>8 443 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 005 730</b>	<b>2 036 872</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Halvor Holder  
Leder

\_\_\_\_\_  
Thomas Nielsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Jakobsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tor Georg Mediaa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jacob Høyen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mari Kosberg Bårdseng  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Kroppanmarka Grendelag BA har en foretakstype som ikke er tillatt, og ved en eventuell endring av foretakstype så vil det mest trolig komme på en dokumentavgift ved endringen (beregningsgrunnlaget er eiendommen). Det er ikke sikkert hvor stor en eventuell dokumentavgift vil bli, men hvis dokumentavgiften blir på mellom 200 000,- og 500 000,- så vil det tilsvare et engangsinnskudd fra beboerne på mellom kr. 1 000,- og 2 700,-.

Fellesgjeld blir pr i dag ikke fordelt på boligene på bakgrunn av usikkerhet rundt organisasjonsform, dette vil kunne endre seg.

Styret er oppfordret til å innhente bistand for å få på plass korrekt organisasjonsform. Slik det står i dag er det uklart rundt skatteplikt og ligningspapirer.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.



**Note 1 - TOTALE MIDLER**

	2020	2019
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>-1 970 607</b>	<b>2 057 441</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-821 877	-8 463 617
Tilbakeført avskrivning	61 020	45 765
Tilgang av anleggsmidler	0	-610 196
Opptak lån	3 125 000	5 000 000
Avdrag lån	-805 064	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>1 559 078</b>	<b>-4 028 048</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>-411 529</b>	<b>-1 970 607</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>-411 529</b>	<b>-1 970 607</b>

**Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2020	2019
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	15	15
Bankinnskudd	377 943	1 308 466
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>377 958</b>	<b>1 308 481</b>

**Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

**Note 4 - EGENKAPITAL**

	2020	2019
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-6 406 176</b>	<b>2 057 441</b>
Annen egenkapital 01.01	-6 406 176	2 057 441
Årets resultat	-821 877	-8 463 617
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-7 228 053</b>	<b>-6 406 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-7 228 053</b>	<b>-6 406 176</b>

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover.

**Note 5 - PANTSTILLELSER**

	2020
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>503 412</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>7 319 936</b>

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

**Note 6 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2020	2019
Salg anleggsmidler	0	60 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	25 853	14 640
Kompensasjon/erstatning	0	11 000
Utleie av parkering/garasjer	0	9 314
Utleie av utstyr og areal	0	8 133
Viderefakturering	13 300	26 089
Viderefakturering av tjenester	6 000	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>45 153</b>	<b>129 176</b>

**Note 7 - PERSONALKOSTNADER**

	2020	2019
Lønn	6 750	19 500
Arbeidsgiveravgift	32 278	41 691
Feriepenger	2 526	2 436
Andre lønnskostnader	53 200	41 200
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>94 754</b>	<b>104 827</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

**Note 8 - STYREHONORAR**

	2020	2019
<b>Styrehonorar</b>	<b>232 370</b>	<b>232 368</b>

**Note 9 - EKSTERNE HONORARER**

	2020	2019
Fakturerte tjenester	30 244	264 151
Juridisk rådgivning	65 282	13 406
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>95 526</b>	<b>277 557</b>

**Note 10 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2020	2019
Vedlikeholdsplan	6 252	49 500
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	312	300
Avtale om HMS-tjenester	10 330	10 030
Avtale om vintervedlikehold	208 256	396 307
Avtale om renholdstjenester	68 816	49 192
Avtale om drift og kontroll port/garasje	11 764	3 051
Avtale om skadedyrbekjempelse	16 393	15 397
Avtale om parkeringskontroll	70 878	28 800
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	11 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 859	20 496
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>414 861</b>	<b>584 072</b>

**Note 11 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2020	2019
Snekkerarbeid	4 121	3 453
Lekeplasser	11 250	27 973
Veger, gater og park.plasser	38 699	41 765
Rørleggerarbeid	19 988	27 888
Malearbeid og -utstyr	13 441	16 958
Elektrikerarbeid	31 661	133 263
Dør og vinduer	0	1 625
Feiing areal/tømt sandfang	13 250	16 625
Pukk	0	4 750
Snøbrøyting, sandstrøing	0	1 000
Asfaltering	0	477
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	8 721	42 774
Garasjeanlegg	43 906	45 301
Ventilasjon	31 162	15 547
Egenandeler, differanser skader	35 635	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	13 147	60 428
Renholdartikler/renhold	991	343
Forbruksmateriell	2 033	3 970
Skilt	5 140	59 498
Nøkler, lås	7 620	26 532
Brannsikring	2 823	43 591
Leie stillas/maskiner	600	0
Annet vedlikehold	0	2 755
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>284 188</b>	<b>576 515</b>

**Note 12 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Snekkerarbeid	0	206 016
Veger, gater og park.plasser	0	204 490
Rørleggerarbeid	0	142 875
Malearbeid og -utstyr	0	19 625
Elektrikerarbeid	136 504	43 702
Feiing areal/tømt sandfang	222 348	0
Murerarbeid	25 000	0
Garasjeanlegg	82 205	0
Skilt	0	39 135
Nøkler, lås	0	59 009
Brannsikring	0	221 625
Prosjektvedlikehold	1 150 567	7 607 428
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>1 616 623</b>	<b>8 543 905</b>

**Note 13 - ENERGIKOSTNADER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	69 321	104 815
Fjernvarme	9 736	18 507
<b>Sum energikostnader</b>	<b>79 057</b>	<b>123 322</b>

**Note 14 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verktøy, driftsmateriell, inventar	14 046	53 490
Kontorrekvisita, trykksaker	0	26 756
Telefon og porto	0	3 008
Drift maskiner	628	89
Kontingent	2 050	1 550
Gaver	2 600	677
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 200
Generalforsamling/års møte	0	3 295
Bankgebyrer	4 068	4 086
Andre gebyrer	2 552	4 950
Tilskudd bomiljø	5 314	13 778
Hjemmeside/internett/TV-abo	7 700	8 291
Tinglysningsgebyr	0	2 625
Dagligvarer	663	272
Andre kostnader	2	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>39 622</b>	<b>124 068</b>

**Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Asfaltering av fellesområder
<b>Lånenummer:</b>	<b>90517287775</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 000 000
Avdrag i perioden:	805 064
Opptak i perioden:	3 125 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 319 936</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 524 509

**Note 16 - ANLEGGSMIDLER**

	<b>Byggmes. anl.</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	610 196
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	610 196
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	106 784
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	503 412
Årets avskrivninger :	61 020
Antatt levetid i år :	10

## Resultat og balanse med noter for Kroppanmarka Grendelag BA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kroppanmarka Grendelag BA**

Styreleder	Halvor Holder (sign.)	07.05.2021
Styremedlem	Lars Jakobsen (sign.)	04.05.2021
Styremedlem	Mari Kosberg Bårdseng (sign.)	03.05.2021
Styremedlem	Jacob Høyen (sign.)	07.05.2021
Styremedlem	Tor Georg Mediaa (sign.)	03.05.2021
Styremedlem	Thomas Nielsen (sign.)	05.05.2021



# Årsmelding 2020 for Kroppanmarka Grendelag BA

Regnskapslovens krav om årsmelding for små foretak ble opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kroppanmarka Grendelag BA (KMGL) for 2020. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode:

Leder, Halvor Holder

Styremedlem, Thomas Nielsen

Styremedlem, Mari Kosberg

Styremedlem, Jacob Høyen

Styremedlem, Tor Georg Mediaa

Styremedlem, Lars Jakobsen

## 1. Generelt

Styret har arbeidet i perioden 11.06.20 til 27.05.21.

Det er i perioden gjennomført 15 ordinære styremøter. I tillegg har det vært avholdt interne møter med tunledere og garasjeansvarlige, samt en rekke eksterne møter og befaringer med forretningsfører, advokat og tjenesteleverandører.

Styret jobber etter styreinstruks som er utarbeidet av og for styret. I løpet av denne perioden har også styret utarbeidet et årshjul for styrets arbeide for å kvalitetssikre eget arbeid og forenkle opplæring av nye styremedlemmer. Dette årshjulet har alle medlemmer innsyn i via sine sider på TOBB. Styremedlemmer signerer også taushetserklæring for å forvalte personsensitive opplysninger ifbm tvangssalg av boliger, straffesaker og lignende.

Generalforsamling (GF) 2020 måtte gjennomføres digitalt pga Covid19 pandemien. GF 2021 må av samme grunn gjennomføres digitalt, men både styret og forretningsfører har fått mer kunnskap og har hatt bedre tid til å forberede GF. Styret har blant annet forberedt digitalt beboermøte i forkant av GF for å dekke noe av behovet som ikke kan dekkes i en digital GF.

Finansiering av løpende og periodisk vedlikehold i KMGL er på etterskudd. Påregnelig reasfaltering kunne ikke gjennomføres uten låneopptak og det er forventet betydelige utlegg i kommende år, blant annet til rørfornyng. Det må derfor forventes økning av medlemsavgiften.

## 2.Kommunikasjon og informasjonsflyt

Alle henvendelser til styret skal skje via e-post til [styretikroppanmarka@gmail.com](mailto:styretikroppanmarka@gmail.com) eller via kontaktskjema på våre hjemmesider.

I tråd med den generelle utviklingen i samfunnet prøver styret å formidle mest mulig informasjon elektronisk. Alle medlemmer i KMGL har sin egen profil på [www.tobb.no](http://www.tobb.no) selv om man ikke er personlig medlem, og det forutsettes at alle medlemmer registrerer korrekt kontaktinformasjon der for å motta viktig informasjon.

Styret videreutvikler våre hjemmesider [www.kroppanmarka.no](http://www.kroppanmarka.no) til å bli et mest mulig komplett oppslagsverk med praktisk informasjon for våre medlemmer.

Styret har siden høsten 2019 publisert informasjonsskrivet "Styresnakk" for gi medlemmer løpende innsikt i styrets arbeid gjennom året. I løpet av 2020 har det blitt skrevet og delt 15 av disse.

## 3.Forretningsfører

KMGL benytter forretningsfører, for tiden Boligbyggelaget TOBB.

Det er i siste periode innført strengere kostnadskontroll ved at alle fakturaer godkjennes av - to- styremedlemmer før betaling.

## 4.Grendehuset

I 2020 var Grendehuset reservert totalt 56 dager.

Det ble dessverre mange avbestillinger av Grendehuset etter mars 2020 på grunn av Covid 19 pandemien og pålagte restriksjoner. De fleste bestillinger til konfirmasjoner våren 2021 er også avbestilt.

Inntektene fra utleie har derfor vært svært lave i perioden.

Det har allikevel vært aktiviteter på ukedager til møter og barnebursdager, men dette er ikke inntektsbringende.

Etter det ble lansert egen facebookside for grendehuset har det vært betydelig flere henvendelser fra interessenter utenfor grendelaget. Det er derfor forhåpninger om større aktivitet enn tidligere etter pandemien.

## 5.Parkering

KMGL innførte i 2019 privatrettslig parkering administrert gjennom SmartOblat levert av Trondheim Parkering. Styret har i perioden kontinuerlig fulgt opp henvendelser angående SmartOblat og parkering fra beboere.

Styret har søkt kommunen om parkering forbudt skilting på friareal langs fossestuvegen ved garasje 2 øst. Arealet er eiet av KMGL men reguleres av kommunen.

Merking av P-plasser etter asfaltering blir utført i løpet av sommeren 2021.

## 6. Trafikk

Styret gjorde høsten 2020 en henvendelse til Trondheim Kommune for å redusere farten på Fossestuvegen. Etter fartsmålinger har kommunen besluttet at de skal sette inn fartsdempende tiltak på strekningen.

## 7. Elbilladere

2020 var første hele driftsåret for de som har investert i elbillader på sin garasje plass.

Ladestasjonene har virket optimalt unntatt noen tilfeller der det har vært teknisk feil med selve produktet som har gått på garanti.

Hver beboer har tilgang til sitt eget strømforbruk ved å lese av selve måleren, eller å bruke Garo sitt system for digital avlesning.

Forbruk blir lest av 01.01 hvert år for å avregne strømforbruk mot akonto betaling. Pga utfordringer med implementering av løsningen hos forretningsfører er årlig avregning forsinket i 2021

## 8 Elektriske anlegg

Deler av elanlegget i KMGL har passert forventet levetid og anlegget er under kontinuerlig renovering.

Dette driftsåret er alle 53 veggmonterte utelys byttet. Det er også byttet ut en del defekte fotoceller.

Etter asfaltprosjektet og installasjon av infrastruktur for elbillading har det vært feil på en rekke kurser som er reparert.

Det er startet et prosjekt for å se på ny belysning i felles boder og gangareal til private boder, samt strømuttak for elektriske verktøy i fellesboder. Det er gjort en pilot i en enkel bodgang og en felles bod, dette for å se om løsningen er optimal over tid. Det vil bli tatt en beslutning etter sommeren 2021 for videre prosess.

I garasjeanleggene er kvaliteten på belysningen som er montert ikke god nok. Dette ved at LED armaturer som er forventet å virke over 50000 timer sløkker eller blinker. Det er sendt klagebrev til leverandør og defekte armaturer vil bli byttet suksessivt.

## 9.Brøyting og strøing

Etter reasfaltering brukte styret mye tid på å finne ny leverandør av vintervedlikehold i 2020.

Etter en omfattende prosess med anbud falt valget på Melhus Multiservice. Oppdraget ble gjennomført med traktor med snøfres, som viser seg å være veldig hensiktsmessig i Grenda. Det har vært minimalt med brøyteskader, og veldig mye bra tilbakemeldinger på vel gjennomført arbeid.

KMGL reduserte brøytekostnadene med nesten 75% fra 2019 til 2020

## 10. Asfaltering

Asfaltprosjektet ble avsluttet sommeren 2020, etterarbeid som gjenstår er forutsatt løst ved dugnadsarbeid.

Ibhm asfaltprosjektet ble parkeringsplass øst utvidet og grense mot sameiet i Turistveien definert med nettinggjerde. I denne sammenheng måtte sameiet fjerne søppelkasser og styret inngikk avtale om at sameiet får bruke våre containere for plast og papir. Dette reduserer renovasjonsavgiften for medlemmer i KMGL.

Etter gjennomført asfaltering var veibredde øket flere steder. Tidligere installerte bomber ble derfor for korte slik at små kjøretøy kan passere uhindret. Dette blir løst ved å forlenge de eksisterende bommene.

## 11. Rørfornyning

Forut for asfaltprosjektet, ble det gjennomført videokontroll av alle rørsystemet som ligger i internveiene. Det ble påvist en rekke strekk som er så slitt at det er påkrevd med reperasjoner i form av såkalt rørfornyning som gjennomføres uten graving.

Styret har mottatt og gått igjennom generelle tilbud fra flere tilbydere av rørfornyning. Til nå har tilbyderne priset rørfornyningen basert på en rapport etter videokontroll. Vi har mottatt tilbud både på alle som er slitt, og på de mest slitte rørene.

Det som mangler for å ta et standpunkt til hva vi bør gjøre, er å få et anslag på anbefalte tidsintervaller hvis vi tar noen rørstrekk i slengen.

For å få et slikt tilbud er vi avhengig av å få gjennomført en befaring hos oss. Denne er ikke gjennomført pga pandemien.

Det har dukket opp noen problemer med treg/tett kloakk i vinter grunnet asfaltrester i rørene, hvor det nå er rettet en reklamasjon til entreprenør for asfalt prosjektet, vi må først finne ut av dette før vi går videre med rørfornyng.

## 12. Samarbeidspartnere

KMGL har samarbeidsavtaler med en rekke tjenesteleverandører for å ivareta drift av renhold, ventilasjon, brøyting, elsystemer, hms, porter og annet. Kroppanmarka Grendelag har i tillegg i noen år hatt et samarbeid med REMA 1000 Kroppanmarka. Dette samarbeidet går ut på at de får reklame for oss via sin nettside, og vi får sponset midler til forbruk.

I løpet av 2020 inngikk KMGL samarbeid med Eiendomsmegler 1. Ved hvert salg Eiendomsmegler 1 gjør i Kroppanmarka, mottar KMGL 5000,-. Som motytelse får EM1 blant annet reklame på vår hjemmeside.

## 13. HMS

Forskrift om helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter gjelder for KMGL og styret har gjennomført årlig risikovurdering for å ivareta kravene i forskriften. I tillegg har styret jevnlig vernerunder på fellesarealer.

## 14. Eiendomsgrenser

Det ble i 2017 besluttet regulering av fellesområder i Kroppanmarka. Prosjektet har vært langvarig og komplisert både praktisk og juridisk. Status er at kun -1- medlem ikke har respondert og denne saken er overført til advokat for rettslig behandling.

## 15. Organisasjonsform

KMGL har siden 1985 feilaktig vært organisert som BA, et samvirkeforetak. Organisasjonsformen er utgått og KMGL må på et tidspunkt endre organisasjonsform til sameie eller forening. For å utsette eller unngå dokumentavgift avventer KMGL denne overgangen til vi får pålegg om dette.

## 16. Boder

Alle boder plassert utenfor private tomter er fordelt på 16 påbygg som eies av KMGL. Pga en rekke skader og lekkasjer er det planlagt prosjekt der et bygg med sort takstein og et bygg med rød takstein får lagt nye takplater. Takstein fra disse byggene legges så til lager for fremtidig reparasjon av øvrige bygg og slik reduseres den totale kostnaden.

## 17. Seksjonering av eiendom

Garasjer, tilkomstarealer og bodarealer under sameiene i tun 3 og tun 4 er ikke seksjonert fra privat eiendom og gir utydelig ansvar for renhold, vedlikehold, disposisjonsrett og forsikring. Slik seksjonering er såvidt kostbar at problemstillingene bør løses gjennom tinglyste avtaler mellom KMGL og de berørte sameiene. Slike avtaler må behandles på de respektive generalforsamlingene.

## 18. Brannsikring

Vi har gjennomført første driftsår på nytt brannalarmanlegg i garage 1, garasje 2 og i grendehuset. Anlegget har funket optimalt og det har vært utløst alarm noen ganger gjennom året. Anlegget er med i årlig HMS kontroll.

## 19. Garasjer

I garasje 1 er trappenedgang øst malt på dugnad, og alle branndører slipt og malt.

Det er kjøpt inn kaldasfalt for reparasjon av huller i asfalten som påføres i 2021.

Koblingsboks for garasjeport er reparert etter skade.

Vifteanlegg i garasjen har automatisk styring, men noen skrur av anlegget manuelt som gir økt kondens i tak og på vegger. Det vil bli satt inn tiltak for å vanskeliggjøre overstyring av anlegget.

Det er en økende tendens til at beboere bruker garasjeplassene som lagringsplass. Dette øker brannfaren og reduserer plass tilgjengelig fordi bilene parkeres lengre fra vegg.

Det er gjennomført årlig spyling av garasjene som normalt.

Serviceleverandør for garasjeporter har i perioden hatt 11 oppdrag ifbm service, påkjørsler, feil på tidsur mm

Sprekker i etasjeskiller i garasje 2 medførte lekkasje på biler i nedre plan. Problemet ble løst med å legge gulvmasse på arealet som hadde sprekker i øvre plan.

Det er kuttet et hjørne på rampe til plan 2 for å redusere fare for skader på felg på større kjøretøy.

Slukrister i garasje 2 var utslitt og måtte skiftes i perioden.



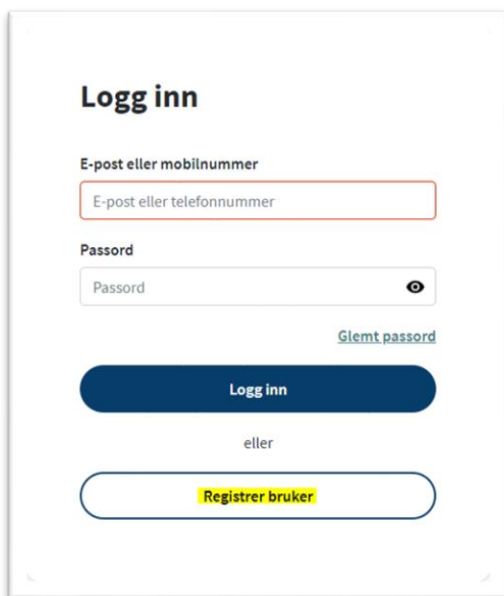
## Brukerveiledning for opprettelse av bruker på «Min side»

---

For at du (eier) skal kunne stemme på årets årsmøte/generalforsamling, må du opprette en bruker på «Min side» i forkant.

**NB! Det er viktig at bruker opprettes i god tid før årsmøtet/generalforsamlingen. Dette for å unngå mulige problemer ved pålogging til selve årsmøtet/generalforsamlingen. For eiere som eventuelt trenger bistand for å aktivere sin bruker, ta kontakt med styret, TOBB eller en annen person som kan bistå deg.**

Dette gjøres enkelt ved å gå inn på [www.tobb.no](http://www.tobb.no) og trykke på «Min side». Du vil da få opp følgende innlogging. Her trykker du «registrer bruker» nederst:



The screenshot shows a login interface with the following elements:

- Logg inn** (Login)
- E-post eller mobilnummer** (Email or mobile number) with an input field containing the placeholder text "E-post eller telefonnummer".
- Passord** (Password) with an input field containing the placeholder text "Passord" and a toggle icon.
- [Glemt passord](#) (Forgot password)
- Logg inn** (Login) button
- eller (or)
- Registrer bruker** (Register user) button

Når du har trykket registrer bruker vil det komme en registreringsboks:

## Velkommen som BBLiD bruker!

BBLiD er en felles pålogging for flere av boligbyggelagets tjenester.

For å ta i bruk BBLiD må du være registrert eller medlem hos Boligbyggelaget TOBB.

Er du hverken registrert eller medlem? Ta kontakt med oss.

Vennligst bruk samme e-postadresse eller mobilnummer som tidligere oppgitt til ditt boligbyggelag.

## Opplysninger

**E-post eller Mobilnummer**

**Passord**

Passordet må ha minst 8 tegn, stor og liten bokstav, samt tall

Bekreft

Avbryt

Her må du legge inn e-post eller mobilnummer **som er registrert i TOBBs system**, samt ønsket passord (må inneholde minst 8 tegn, stor og liten bokstav og tall). Når epost eller mobilnummer er lagt inn, samt ønsket passord – trykker du «bekreft». Bruker er da opprettet.

Før du kan ta i bruk «min side» så må du svare på et spørsmål angående godkjenning av elektronisk kommunikasjon. Du kan også endre epost og telefonnummer om ønskelig. Du trenger ikke å godkjenne elektronisk kommunikasjon for at du skal kunne stemme på årets årsmøte/generalforsamling.

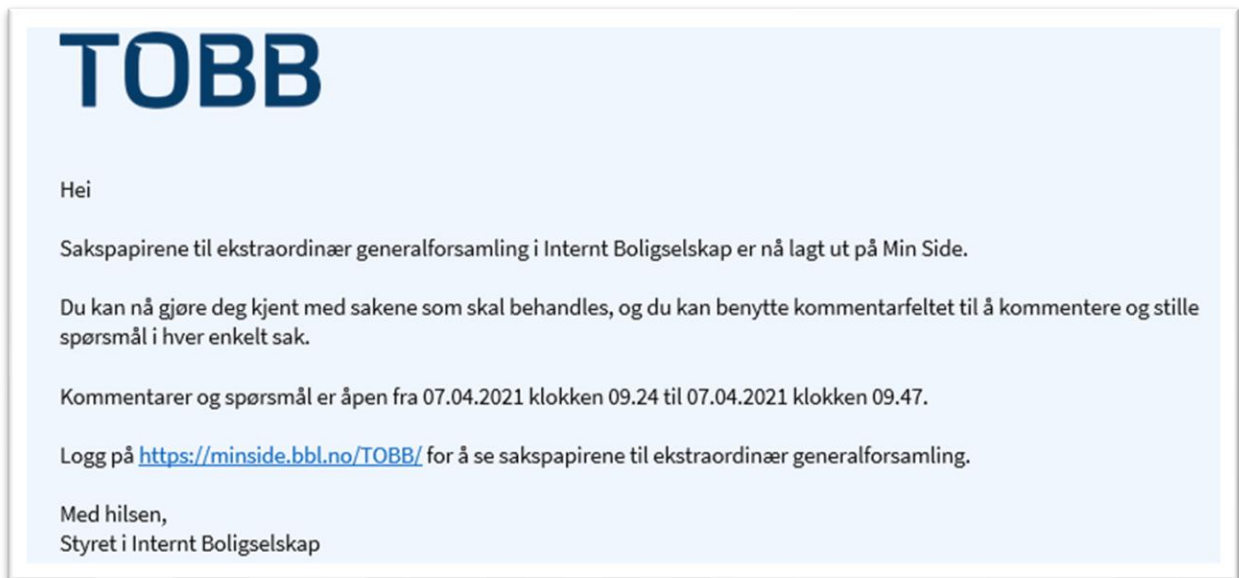
Når dette er bekreftet vil du komme inn på «Min side».

## Bruerveiledning for gjennomføring av elektronisk møte

---

Det vil bli sendt ute et varsel på epost om at sakspapirene til årsmøte/generalforsamling er klare når hhv høringsperiode og stemmeperiode starter. For eiere som ikke har e-post registrert hos TOBB, vil det bli sendt ut et SMS-varsel dersom mobilnummer til eier er registrert.

E-post ved oppstart av høringsperiode:



**TOBB**

Hei

Sakspapirene til ekstraordinær generalforsamling i Internt Boligselskap er nå lagt ut på Min Side.

Du kan nå gjøre deg kjent med sakene som skal behandles, og du kan benytte kommentarfeltet til å kommentere og stille spørsmål i hver enkelt sak.

Kommentarer og spørsmål er åpen fra 07.04.2021 klokken 09.24 til 07.04.2021 klokken 09.47.

Logg på <https://minside.bbl.no/TOBB/> for å se sakspapirene til ekstraordinær generalforsamling.

Med hilsen,  
Styret i Internt Boligselskap

Følg lenken i e-posten (eller sms) og du vil komme til følgende bilde:



**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I INTERNT BOLIGSELSKAP**

Hei, ekstraordinær generalforsamling i Internt Boligselskap gjennomføres elektronisk, og du kan nå gjøre deg kjent med sakene som skal behandles.

Delta

I angitt høringsperiode kan du gjøre deg kjent med sakene og stille spørsmål/kommentere disse.  
**Husk at evt. spørsmål/kommentarer vil være synlige for alle som deltar på møtet via «min side».**

E-post ved oppstart av årsmøte/generalforsamling (stemmeperiode):

# TOBB

Hei

Ekstraordinær Generalforsamling i Internt Boligselskap er nå åpnet for digital avstemning på Min side.

Stemmeperioden er åpen fra 07.04.2021 klokken 11.54 til 07.04.2021 klokken 12.15.

Logg på <https://minside.bbl.no/TOBB/> for å avgi dine stemmer.

Med hilsen,  
Styret i Internt Boligselskap

Følg lenken i e-posten (eller sms) og du vil komme til følgende bilde:

**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I INTERNT BOLIGSELSKAP**

Hei, ekstraordinær generalforsamling i Internt Boligselskap avholdes digitalt. Ved å delta kan du se sakene som er til behandling/orientering og angi din stemme pr sak.

[Delta](#)

Ved å trykke «delta» vil du bli tatt videre til saklisten for årsmøtet/generalforsamlingen. Følgende bilde vil da dukke opp (eksempel neste side):

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR INTERNT BOLIGSELSKAP		
Stemmefrist: 07.04.2021 kl: 12:15		
Din totale stemme i møtet utgjør: 1		
Saksnummer	Sak	Din stemme
1	Konstituering	
1.1	Valg av møteleder	Ikke angitt
1.2	Valg av sekretær	Ikke angitt
1.3	Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder	Ikke angitt
1.4	Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter	Ikke angitt
1.5	Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen	Ikke angitt
2	Saker fra styret/eierne	Ikke angitt

Her vil alle sakene i innkallingen være tilgjengelig, med mulighet for å avgi stemme. Du må stemme på hver enkelt sak i kronologisk rekkefølge. Det vil si at du må starte med sak 1.1, før du kan gå videre. Hvis du ikke ønsker å avgi stemme på en sak, må du stemme «blankt» for å komme videre i saklisten.

Hvis du vil avgi stemme så trykker du på saken og følgende bilde vil komme opp (eksempel):

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR INTERNT BOLIGSELSKAP		
Stemmefrist: 07.04.2021 kl: 12:15		
<b>SAK 1 .5 GODKJENNING OG EV. BEMERKNINGER TIL INNKALLINGEN</b>		
Avgi stemme		
Jeg stemmer for	Jeg stemmer mot	Jeg stemmer blankt

Her følger en beskrivelse av saken, samt eventuelle vedlegg. Når du avgir en stemme vil du bli tatt tilbake til sakslisten for å fortsette stemmegivningen på de andre sakene.

**Sak vedrørende valg:**

Ved valg vil du få opp en eller flere kandidater, og skal da trykke på kandidaten(e) du ønsker å stemme på. Det vil også komme en tekst der det står hvor mange stemmer som gjenstår å avgis. Når stemmen(e) er avgitte vil du ikke automatisk komme tilbake til sakslisten.

Når stemmeperioden er avsluttet, vil du motta en kvittering på e-post som viser en oversikt over sakstittel og hva du har stemt i den enkelte saken.