

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 torsdag 21.04.2022 kl. 18:00 - Digital generalforsamling via Min side på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug.

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bård-Kristian Krohg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 49

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 32
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 39

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble godkjent.

3. Årsmelding 2021

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

Vedtak:

Årsmeldingen for 2021 ble tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

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

Resultat etter avstemning av beslutnings sak

- Antall for: 25
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 11
- Total antall stemmer: 40

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 225 000 ,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring:

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

Resultat etter avstemning av beslutnings sak

- Antall for: 13
- Antall mot: 22
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 37

Vedtak:

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

Vedtektendring krever 2/3 flertall.
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Forslag til vedtektsendring:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 19
- Antall mot: 11
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 37

Vedtak:

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

Vedtektendring krever 2/3 flertall.

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Reparasjon av heis:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 20
- Antall mot: 14
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 40

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Utbedring av fuktgjennomslag i trapp mellom U1 og U2:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 37
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 41

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Utbedring av grøntareal foran inngangsparti:

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

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

5.6 Gjerde/bom og flytting av parkering foran inngangsparti:

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 30
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 43

Vedtak:

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

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 32
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 42

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

5.8 Gjennomgang av ventilasjonsanlegget:

Ventilasjonsanlegget i borettslaget fungerer særdeles dårlig, og i mange av leilighetene er det omtrent ikke avtrekk som fungerer, og det kommer matos/røyk o.l. inn fra andre

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 31
- Antall mot: 5
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 39

Vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt.

5.9 Redegjørelse for oppfølging av vedtak fra forrige generalforsamling:

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

Vedtak fra generalforsamling 20.04.2021:

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 14
- Antall blankt: 10
- Total antall stemmer: 38

Vedtak:

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

Ved stemmelikhet sier BrI § 7-11:

(2) Står røystetalet likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning om ikkje anna følgjer av vedtektene.

I vedtektene står tilsvarende, at stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Valgkomiteen, med to vitner fra Usbl, foretok loddtrekning på Teams 5.5.2022.

Antall stemmer for: 15
Antall stemmer mot : 14

Forslaget ble vedtatt.

5.10 Montere rampe i trappene fra hovedinngangen

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 21
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 39

Vedtak:

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

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlem til styret

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

Valgkomiteens innstilling: Karsten Walle-Hansen
Motkandidat: Bernt-Tore Lunden

Valg av styremedlem for Styre for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

- Karsten Walle-Hansen - 22 stemmer
- Bernt Tore Lunden - 15 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Karsten Walle-Hansen - for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Annie Højvang Nielsen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Annie Højvang Nielsen.

Valg av varamedlem for Styre for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

- Annie Højvang Nielsen (Gjenvalg) - 35 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Annie Højvang Nielsen - for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteens innstilling: Eirik Olav Mo Wroldsen og Haakon Hellum Aabakken

Valg av medlem valgkomitè for Christian Krohgs gate 30 Valgkomitè

- Haakon Aabakken - 31 stemmer
- Eirik Olav Wroldsen (Gjenvalg) - 30 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Haakon Aabakken

Valgt ble: Eirik Olav Wroldsen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Torben Andreas Lyngedal Nilsen

styremedlem: Bård-Kristian Krohg

Styremedlem: Einar Teigstad Lervik

Styremedlem: Karsten Walle-Hansen

Varamedlem: Annie Højvang Nielsen

Protokoll for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Marianne Løbet Elshaug (sign.)
Bård-Kristian Krohg (sign.)

08.05.2022

08.05.2022