

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Digitalt møte via "min side" på Usbl.no i perioden 19.09.2023 til 24.09.2023.

Tid og sted:

Høringsperiode - periode for innspill/kommentarer til sakslisten.

Tirsdag 19.09.2023 kl. 09:00 til Torsdag 21.09.2023 kl. 09.00

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

Torsdag 21.09.2023 kl. 16:00 til Søndag 24.09.2023 kl. 23.00

Innkallingen sendes ut på e-post til eierne.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av leverandør for internett- og tv-tjenester

3 Endring av borettslagets vedtekter for korttidsutleie

4 Endring av borettslagets vedtekter for enhetlig utforming av skjerming på balkonger

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av leverandør for internett- og tv-tjenester

Styret har sagt opp den kollektive avtalen med Telia for leveranse av internett/tv med virkning fra 01.11.2023. Årsaken til dette er at Telia har over doblet prisen i avtaleperioden, og at styret har fått tilbud fra andre leverandører på legging av fibernett med internetthastigheter Telia ikke kan levere gjennom dagens gamle kobbernett. Styret legger derfor frem det beste tilbudet vi har mottatt på kollektiv installering av fibernett, og det beste tilbudet vi har fått på en fornyet kollektiv avtale med Telia gjennom det gamle COAX-nettet. I dag kan de fleste tv-tjenester strømmes over internett. Begge tilbud innebærer derfor at andelseiere som ønsker en tv-pakke levert sammen med internett må bestille og betale for dette i tillegg til den månedlige kostnaden for høyhastighets internett.

- Dersom borettslaget velger å få installert nytt fibernett vil leverandør av tjenestene dekke kostnaden for installasjon av nett og annet nødvendig utstyr i blokken. Borettslaget inngår en midlertidig avtale om fortsatt leveranse av internett/tv med Telia frem til fibernett er installert. Fibernett vil legges opp i tak i felles gangareal og koblingspunkt for hver andel vil plasseres i gang på innsiden av inngangsdørene til hver leilighet. Andelseiere som ønsker koblingspunkt plassert andre steder i leiligheten må ordne dette selv med elektriker. Alle andeler mottar trådløs Wi-Fi 6 ruter vederlagsfritt. Alle andelseiere må da gi tilgang til sin andel for montør på det valgte tidspunkt som leverandøren angir. Andelseiere som ikke gir tilgang vil kunne belastes kostnad for installasjon i sin leilighet på nytt tidspunkt som leverandør velger.
- Dersom borettslaget velger å inngå ny avtale med Telia, må 34% av kontaktene i leilighetene i blokka oppgraderes for at de skal kunne tilby sine raskeste hastigheter. Dette betyr at de 39 leilighetene som ikke ga tilgang forrige gang Telia oppgraderte nettet må gi tilgang til sin andel for montør på det valgte tidspunkt som leverandøren angir, og at kontakten i leiligheten må være fritt tilgjengelig for montøren. Telia vil da dekke kostnaden for installasjon av oppgradert kontakt i leiligheten. Andelseiere som ikke gir tilgang vil kunne belastes kostnad for installasjon i sin leilighet på et nytt tidspunkt som leverandør velger.

Alternativ 1 - Kollektivt fibernett levert av GlobalConnect

- Månedlig kostnad per andel for internett: kr 209,-
- Låst pris i hele avtaleperioden: Ja
- Avtaleperiode: 5 år
- Internetthastighet ned/opp: 1000/1000 mbit
- Månedlig tillegg for minste tv-pakke per andel: kr 199,-
- Plassering av koblingspunkt : I gang på innside av inngangsdør

Alternativ 2 - Kollektivt COAX-bredbånd levert av Telia

- Månedlig kostnad per andel for internett: kr 199,-
- Låst pris i hele avtaleperioden: Ja
- Avtaleperiode: 3 år
- Internetthastighet ned/opp: 1000/500 mbit
- Månedlig tillegg for minste tv-pakke per andel: kr 259,-
- Plassering av koblingspunkt : Nåværende plassering

Forslag til vedtak: Ved flertall av stemmer for vedtas alternativ 1 - borettslaget inngår avtale om kollektivt fibernett levert av GlobalConnect

- Alle andelseiere aksepterer alle vilkår som angitt i beskrivelsen av saken.

Ved flertall av stemmer mot vedtas alternativ 2 - borettslaget inngår fornyet avtale om kollektivt COAX-bredbånd levert av Telia

- Alle andelseiere aksepterer alle vilkår som angitt i beskrivelsen av saken.

Styrets innstilling: Styret anbefaler alternativ 1 - fibernett levert av GlobalConnect. GlobalConnect har lengst erfaring i bransjen, har tilgang til å koble seg til fibernettet i nabobygningen, og har låst pris i hele avtaleperioden på 5 år. Styret mener det vil gi en verdiøkning til borettslaget at det legges opp fibernett i bygningen, og at dette vil sikre et stabilt, raskere og moderne nett uten nedetid.

3. Endring av borettslagets vedtekter for korttidsutleie

I borettslag kan du overlate bruken til andre i opptil 30 dager per kalenderår uten å søke styret om utleie etter en lovendring i 2020. Utover dette må det søkes. Dessverre leier mange ut sine leiligheter langt oftere enn dette, og flere har leid ut sine andeler på Airbnb og lignende hele året uten å søke om utleie.

Mye korttidsutleie skaper et dårlig bomiljø, og de fleste tilfeller av hærverk, bråk og lignende mislighold i borettslag relaterer seg til korttidsutleie. Formålet med et borettslag er at de som eier leilighetene selv skal bo i dem, med unntak av de utleieforholdene som tillates etter borettslagsloven.

For at lovbestemmelsen om korttidsutleie i borettslag skal la seg håndheve, anbefales borettslag å innføre meldeplikt for de enkelte korttidsutleieforholdene. Korttidsutleie må da fortsatt ikke omsøkes, men andelseiere må melde fra til styret om hvilke dager leilighetene leies ut. Av sikkerhetsmessige grunner er det også nødvendig for styret og nødetatene å vite om det er en andelseier eller leietaker som befinner seg i leiligheten.

Styret forslår derfor å endre vedtektene ved å legge følgende paragraf til kapittel 4:

"§ 4-3

Ved korttidsutleie inntil 30 dager per kalenderår må andelseiere melde fra til styret i borettslaget om hvilke dager andelen er leid ut, og til hvem. Styret velger selv hvilken måte korttidsutleie skal meldes inn på, og hvor ofte."

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter endres ved at følgende paragraf legges til kapittel 4:

"§ 4-3

Ved korttidsutleie inntil 30 dager per kalenderår må andelseiere melde fra til styret i borettslaget om hvilke dager andelen er leid ut, og til hvem. Styret velger selv hvilken måte korttidsutleie skal meldes inn på, og hvor ofte."

Styrets innstilling: Forslaget vedtas. Meldeplikt vil gjøre det lettere for styret å følge opp ulovlige leieforhold i borettslaget, og en innstramning av ulovlig utleie vil føre til et bedre bomiljø og samhold, samt mindre slitasje, bråk, hærverk o.l.

4. Endring av borettslagets vedtekter for enhetlig utforming av skjerming på balkonger

Det er forståelig at andelseiere som har balkong mot gaten ønsker å oppføre skjerming. Skjerming på balkong er likevel en fasadeendring. Borettslaget Christian Krohgs gate 30 er regulert til spesialområde bevaring, og fasadeendringer som påvirker bygningers karakter er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Bygningsmessige endringer må godkjennes av generalforsamling, jf. borettslagets vedtekter § 8-3 2. ledd 1. punkt, med 2/3 flertall. Dagens skjermer på balkong er derfor i utgangspunktet ulovlige, og også i strid med borettslagets vedtekter.

Styret ønsker å foreslå en endring av borettslagets vedtekter for å sikre at alle andelseiere med balkonger mot gaten får muligheten til å anskaffe en enhetlig skjerming for de som ønsker det, som samtidig er å tråd med bygningens antikvariske verdier og visuelle fasadeuttrykk.

Følgende bestemmelse foreslås derfor lagt til borettslagets vedtekter:

"Skjerming på balkonger skal ha enhetlig utforming og materialer. Styret bestemmer i samråd med Byantikvaren i Oslo hva slags type skjerming som tillates oppført på balkong. Andelseiere som ønsker skjerming på sin balkong kan velge om de vil oppføre den type avskjerming styret har bestemt, eller velge å ikke ha skjerming. Andelseiere som ønsker å oppføre slik skjerming på sin balkong må selv dekke kostnaden for dette."

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter endres ved at følgende bestemmelse legges til:

"Skjerming på balkonger skal ha enhetlig utforming og materialer. Styret bestemmer i samråd med Byantikvaren i Oslo hva slags type skjerming som tillates oppført på balkong. Andelseiere som ønsker skjerming på sin balkong kan velge om de vil oppføre den type avskjerming styret har bestemt, eller velge å ikke ha skjerming. Andelseiere som ønsker å oppføre slik skjerming på sin balkong må selv dekke kostnaden for dette."

Styrets innstilling: Forslaget vedtas. Enhetlig utforming av avskjerming vil heve den visuelle kvaliteten på bygningen, bedre bomiljøet, og heve verdien på leilighetene.