

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Christian Krohgs gate 30 i perioden 19.09.2023 til 24.09.2023 (stemmefrist). - Digitalt via Min side (<https://www.usbl.no/min-side>).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Kristian Einarsen Benno

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Kristian Einarsen Benno

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Jonatan Ramberg

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: 47

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

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 den enkelte andelseier velger selv hvor koblingspunkt for hver andel plasseres i stue. 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 : Valgfritt

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

Vedtak:

Alternativ 1 - Kollektivt fibernett levert av GlobalConnect ble vedtatt med 36 stemmer for.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 36

Antall mot: 8

Antall blankt: 2

Totalt antall stemmer: 46

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."

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt med 2/3 dels flertall.

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."

Resultat etter avstemning av beslutnings sak

Antall for: 31

Antall mot: 11

Antall blankt: 4

Totalt antall stemmer: 46

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 bygningens 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 skjerming 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."

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt med 2/3 dels flertall.

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."

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 34

Antall mot: 7

Antall blankt: 4

Totalt antall stemmer: 45

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Christian Krohgs gate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristian Einarsen Benno (sign.)	25.09.2023
Protokollvitne	Jonatan Angell-Ramberg (sign.)	25.09.2023