

# Protokoll til årsmøte 2025 for BERGKRISTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201746

Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:30, Krystallen Treffsenter, Feltspatveien 29 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Henning Hoel er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. 2 Protokollvitner velges på årsmøtet.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne valgt.  
Protokollvitner ble Grete Mona Knudsen og Hans Petter Lommerud.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat overføres til egenkapitalen.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 673 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 673 000

✓ Vedtatt.

## 7. Forslag fra styret om opprettelse av andel for vaktmesterleiligheten leil 4097 og fullmakt til å selge leiligheten.

Styret ber om fullmakt til å foreta salg av tjenesteleilighet med leilighetsnr. 04097 som ble benyttet av en tidligere ansatt som nå har flyttet. Det er innhentet en E-takst verdivurdering, 3 600 000 + fellesgjeld.

Midler for salg av leilighet vil bli benyttet til vedlikehold av borettslaget.

Det er ikke utstedt andel på tjenesteleiligheten. Skal denne selges, må det opprettes en ny andel som knyttes til leiligheten.

Økning av antall andeler krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

### Styrets innstilling

Ordningen med leiligheter slik at vaktmesteren bodde i borettslaget er en ordning som i stor grad er avvirket.- Borettslaget har de kommende år betydelige vedlikeholdsoppgaver og salgsinntekten av vaktmesterleiligheten vil i sin helhet bli benyttet til vedlikehold av borettslagets bygninger.

### Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å igangsette salg av leilighetsnr. 04097 i Bergkrystallen 14 og opprette en ny andel med nummer 482 pålydende kr 4 900,- med eventuell over/underkurs ved innbetaling. Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget av leiligheten med de salgskostnader og gebyrer det måtte innebære.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

## 8. Tilbakemelding fra styret om mulig asbest

Kopi av tidligere vedtak:

Borettslaget bestiller kartlegging av Krysoilpappen av firma med spesialkompetanse på asbest. Styret rapporterer tilbake til generalforsamlingen/andelseiere når kartleggingen er utført.

.....

Styret har innhentet følgende fakta:

Historisk:

Asbest er blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985 da totalforbudet av asbest kom. Generelt kan det finnes blant annet asbest i gulvbelegg, baksiden av klaffventiler, eternittplater og eternittkanaler, isolering av rør.

Arbeidstilsynet uttaler:

<https://www.arbeidstilsynet.no/tema/kjemikalier/asbest/privatpersoner-og-arbeid-med-asbest/>

Juridisk:

### Borettslagets ansvar - kartlegging

Når man har kunnskap om problemstillingen anbefalte advokaten at man bør engasjere en miljøkartlegging av asbesten fra en med spisskompetanse på asbest her hvor man får kunnskap om følgende i en miljøsaneringsrapport tilsvarende den som gjøres før større vedlikeholdsarbeider:

1. Er tapeten slik at det avgir asbest nå eller er den helt ufarlig når den blir liggende slik den er (det er ofte best å la asbesten ligge fordi sanering alltid medfører noe forurensning med asbest i lufta).  
Ved evt. sanering hvordan bør dette utføres (trolig av firma, arbeidstilsynet anbefaler ikke at man utfører
2. innvendige asbestarbeider selv)

### Ansvar for evt. sanering

I utgangspunktet uttaler advokaten at det er den enkelte andelseier som selv har ansvar for sanering av asbest når man utfører innvendig vedlikehold. Dette kan være annerledes hvis det anbefales at all asbesten saneres (men det er lite sannsynlig).

### Informasjon

Borettslaget bør informere tydelig om asbestinnholdet (hvis/når dette er konstatert), og gi tydelig informasjon om at den enkelte ikke bør utføre disse arbeidene selv (hvis rapporten konkluderer med dette). Kanskje man også kan få til en rammeavtale med fastpris for sanering pr leilighet med firma som utfører dette (liste finnes hos Arbeidstilsynet).

### Oppsummering/anbefaling

I saken ville jeg anbefalt at styrets innstilling/forslag til vedtak blir at borettslaget foretar en kartlegging og får utarbeidet en miljøsaneringsrapport, og at man deretter kommer tilbake til andelseiere på bakgrunn av denne.

Si fra hvis du vil at jeg skal lage et utkast til styrets innstilling/forslag til vedtak ☐.

Med vennlig hilsen Henning Hoel, advokat

Borettslaget har , etter den juridiske vurderingen, engasjert OBOS Prosjekt AS som har gjennomført stikkprøver.

Det kan være at enkelte leiligheter har asbest på veggen rundt ildstedet. Borettslaget kan f.eks. utarbeide et skriv til beboerne, som foreller om dette og hva de kan gjøre.

Asbest er skadelig, og ja det er strenge regler for de som jobber med asbest på hvordan dette skal håndteres. Asbest som ligger i ro og er kapslet inn, som f.eks. malt over x-antall ganger, er normalt ikke farlig så lenge det ligger i ro.

OBOS Prosjekt undersøkelser gir ingen grunn til å bruke penger på en miljøsaneringsrapport av hele leiligheten. De aller fleste har pusset opp leiligheten både 1, 2 og enda flere ganger og materialene som har blitt benyttet til oppussing er veldig forskjellig.

Konklusjon fra OBOS Prosjekt:

Styret informerer beboerne og overlater til den enkelte beboer på når og hvordan de vil sanere asbesten i sin egen leilighet.

### Styrets innstilling

Tilbakemelding tas til etterretning. Det iverksettes ikke et prosjekt med full miljøsaneringsrapport av alle leiligheter.

#### Forslag til vedtak:

Andelseierne informeres om at det kan være asbest fra før 1985. Rådene fra Sintef anbefales fulgt ved oppussing av leilighetene. Tidligere vedtak om full miljøsaneringsrapport annulleres.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

## 9. Beboerforslag om etablering av sentralfyringsanlegg

Fremmet av: Tatiana og Thorbjørn Pedersen

Etablering av sentralfyringsanlegg for oppvarming med varmtvann som leveres til radiatorer i leiligheter.

Dette er også ikke minst for å sikre et miljøvennlig prosjekt som ble vedtatt av Oslo kommune (se link):

☐ Klimatilpasningsstrategi - Miljø- og klimapolitikk - Oslo kommune [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no)

### Styrets innstilling

Tiltaket fra kommunen er bra, men det vil ikke være gjennomførbart, praktisk eller økonomisk å etablere sentralfyringsanlegg i borettslagets 482 leiligheter. Forslaget vil medføre omfattende bygningsmessige inngrep i alle leiligheter. Styret støtter ikke forslaget.

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

## **Innstilling**

Her er innstillingen fra valgkomiteen Bergkrystallen Borettslag.

Som tidligere år har det vært vanskelig å finne nye kandidater som er interessert i verv i Bergkrystallen Borettslag. Etter vår erfaring er det flere der ute som har meninger om arbeidet som blir utført, men når alt kommer til alt, er de ikke interesserte i et verv.

Hva som er grunnen til dette er vanskelig å si, men mange har nok mye på agendaen og tett program.

Vi har vært i kontakt med de sittende representantene i styret.

De sittende representantene, som er på valg, er innstilt på en ny periode og stiller som kandidater.

Innstillingen fra valgkomiteen blir da som følger

**Styrekandidatene som sitter som representanter pr i dag, innstilles til nyvalg**

Mvh Laila Olsen og Anette Bugge

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Thomas Bamrud

Else Berit Christoffersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Thomas Bamrud

Else Berit Christoffersen

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Thomas Moe Kristiansen Moe Kristiansen

Bjørg Grete Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Thomas Moe Kristiansen Moe Kristiansen

Bjørg Grete Olsen

## **11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Else Berit Christoffersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Else Berit Christoffersen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Geir Magne Øines

**12. valgkomité**

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Anette Bugge-Kristoffersen

Laila Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anette Bugge-Kristoffersen

Laila Olsen