

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Torsdag 1. juni 2017, kl. 18.00

Sted: I fellesrommet i Maridalsveien 242

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2017 i Badebakken borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Jasmina Pobric

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: René Valen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	27 + 2 under sak 4.3 og 4.4
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding 2016 fra styret

Styrets årsmelding for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2016

Årsregnskap for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: Godkjent med kr 161 000,-

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt bolrettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG

Vedtak: Godkjent

4.2 Forslag fra Cecilie Pettersen, M232 - Varmepumpe

Jeg har tenkt en stund på at vi burde ha varmepumper (luft til luft) eller solceller for å få litt billigere strøm. En varmepumpe kunne monteres over verandadøren. Den vil ikke synes så mye utenfra. Solceller kunne vi ha på taket eller i vinduet. Jeg har hørt om solceller du kan ha ved vinduer - til og med som glass i vinduer. Er det mulig å finne ut av hva som kunne passe i dette borettslaget.

Det hadde vært fint med litt ekstra gratis (etter installasjonen da), økostrøm.

Det kan være i hver leilighet (frivillig), og anlegg til fellesstrøm.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om at det bør undersøkes hvilke energisparingstiltak som kan gjennomføres i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder energisparingstiltak for borettslaget, både individuelle løsninger slik som varmepumpe e.l., og for fellesskapet (f.eks. bergvarme e.l.), og presenterer ulike løsninger på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.3 Forslag Vemund Olsen, M232 (en tilsvarende forespørsel også fra Mikael Utsi, M232) – Ladeplasser og EL-bil

Det pågår en rask endring av betingelsene for privatbilisme i Oslo, med klare politiske signaler om at bilparken må bli utslippsfri i løpet av relativt kort tid. For å gjøre det mulig for beboerne i borettslaget å bytte til el-bil eller ladbar hybrid bør borettslaget legge til rette for montering av ladepunkter på parkeringsplassene i felles garasjeanlegg. Ved å sette opp en strømmåler ved hvert ladepunkt kan den enkelte bruker betale både for strømforbruket og installasjonskostnadene. (Installasjonen vil bli billigere om flere får satt opp ladepunkter samtidig, antar jeg.) El-bilforeningen tilbyr rådgivning til borettslag som ønsker å utrede hvordan de enklest kan få etablert lademuligheter, og det er sannsynlig at det snart vil etableres en støtteordning i oslo kommune for dette formålet. Praktiske hensyn vil avgjøre hvor mange ladepunkter det er hensiktsmessig å sette opp, men den mest brukervennlige løsningen vil innebære at de som ønsker det får muligheten til å få installere ladepunkt på sin egen plass, heller enn å legge opp til felles ladestasjoner. I vedlagte veileder fra el-bilforeningen finnes mye nyttig informasjon rettet mot styret i borettslag, inkludert et forslag til vedtektsendring. Dog vil jeg anbefale å snakke med el-bilforeningen før akkurat denne vedtektsendringen foreslås vedtatt, da formuleringen må tilpasses lokale forhold. Personlig tror jeg det blir lettere å installere ladepunkt på de plasser hver enkelt allerede disponerer, heller enn å bytte plasser ettersom folk kjøper seg ladbare biler.

<http://wpstatic.idium.no/elbil.no/2016/05/6242-elbil-veileder-web.pdf>

Forslag til vedtekt er basert på tekst fra El-bilforeningen.

Forslag til vedtak:

«Ladeplasser for elbiler

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som lade plass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på lade plass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for lade plass.

Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.»

Styrets innstilling:

Styret støtter at det bør legges til rette for ladeplasser for EL-biler (ladbar motorvogn). Det er flere mulige alternativer for finansiering av ladeplassene og styret mener derfor at det vil være hensiktsmessig at styret utreder muligheter, inkludert støtteordninger, og fremlegger alternativer for neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder muligheter, inkludert støtteordninger for etablering av ladeplasser for ladbar motorvogn og fremlegger alternativer for neste ordinære eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.4 Forslag fra Torbjørn og Marko Ikonovic, M242 – Markterrasse for beboere i Maridalsveien 242.

Bakgrunn for saken

Beboere i Maridalsveien 242 har i lengre tid diskutert mulighet for utbygging av balkong/markterrasse. Gjennom befaring med entreprenør har man sett av kravet for markterrasse for 1.etg ikke er søknadspliktig, da dette ikke krever fasadeendring. Beboere i H0102 og H0103(leiligheter ut mot hagen) har derfor jobbet videre med styret for å utarbeide et forslag for markterrasse som oppfyller styrets ønsker.

Hvorfor ønskes en markterrasse?

En markterrasse vil gi beboerne i de nevnte leilighetene et hyggelig uteområde, som kan brukes på sommerhalvåret. Dette vil og gi beboerne i disse leilighetene et insentiv for å jobbe for at hagen blir et mer attraktivt fellesområde for borettslaget.

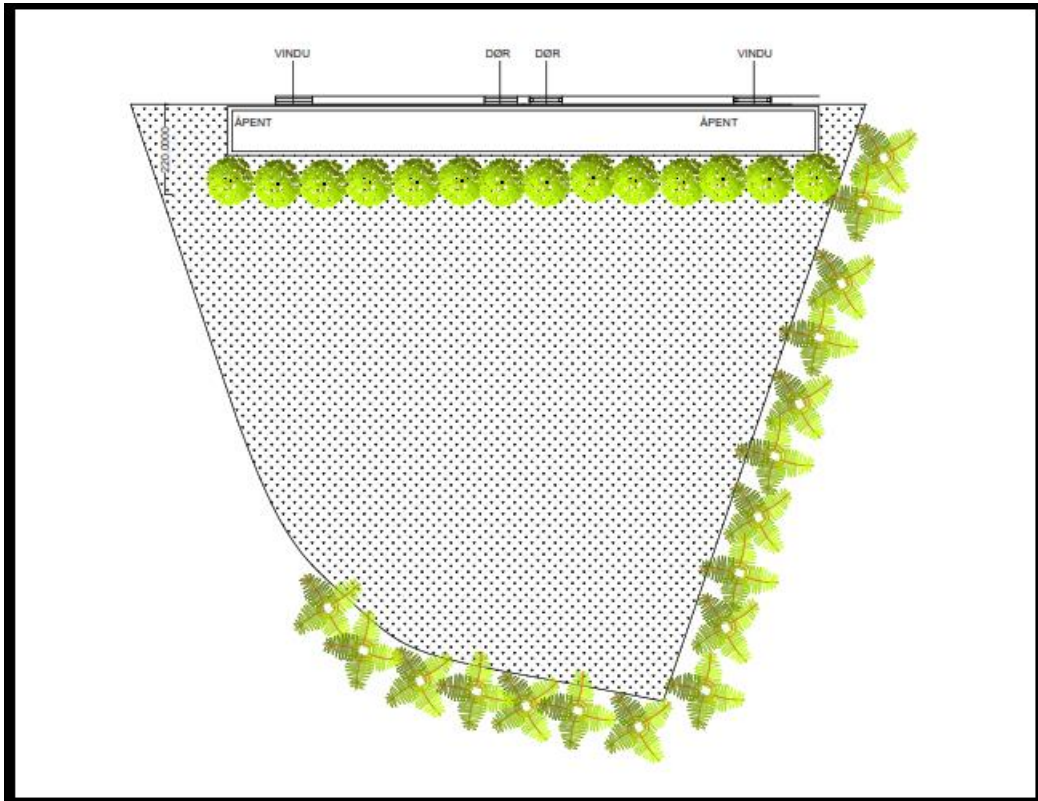
Beskrivelse av markterrassen

Beskrivelse av utformingen:

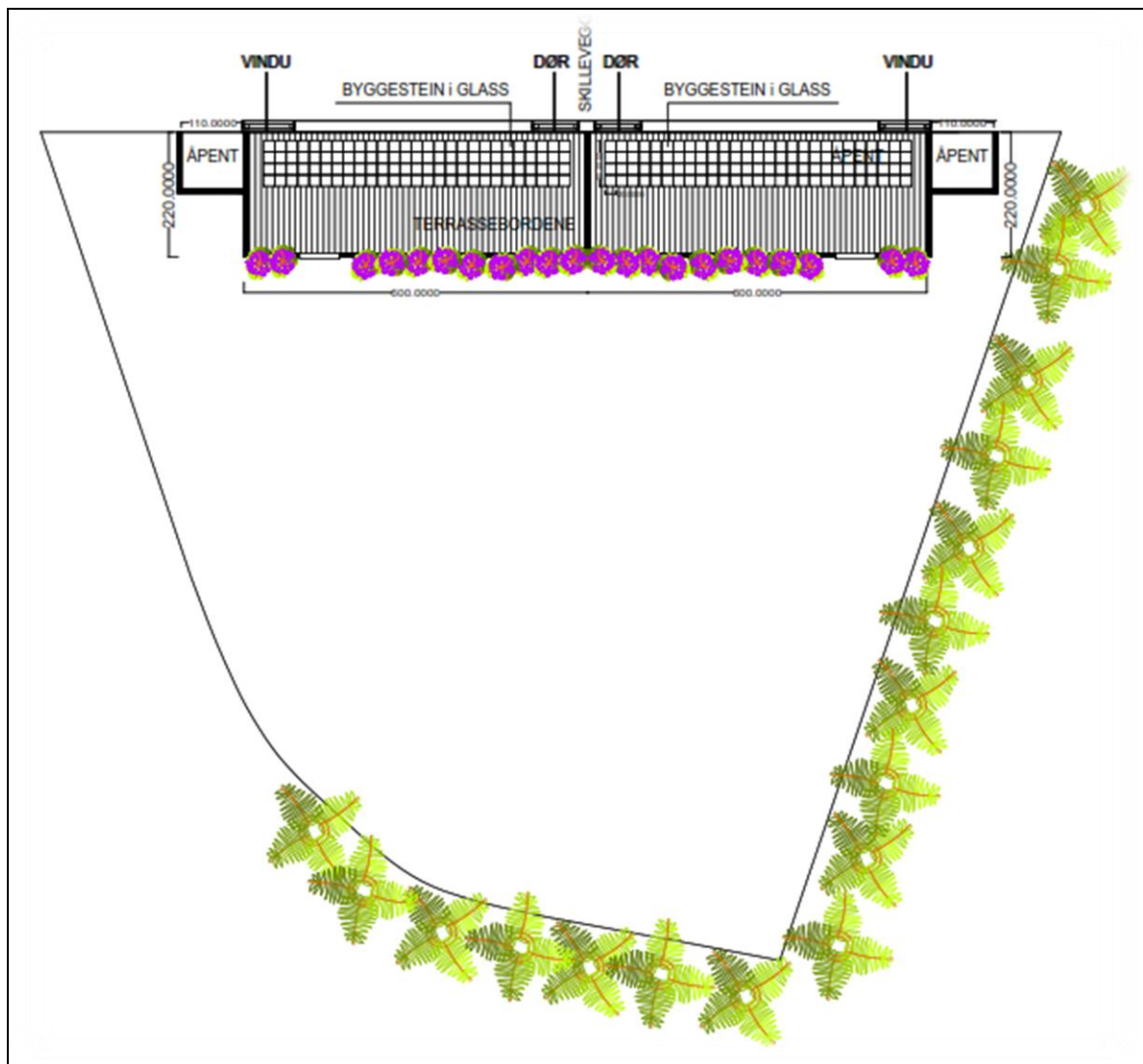
- Målet av terrassen vil være 2,2 m dyp og 12 m bred, delt med en skillevegg.
- Materialer vil være tre, tilsvarende eksisterende terrasser i borettslaget. Det vil og bli brukt glasselementer i gulv.
- Leilighetene vil benytte eksisterende soveromsvinduer som utgang fra leilighet.
- Begge boenhetene vil ut fra sin markterrasse ha en port ut mot fellesområde.
- Terrassen vil bygges over vollgrav og eksisterende hekk. Terrassen vil ikke ta areal fra plenen på fellesområde.

Forslaget til utforming av markterrasse er basert på følgende punkter:

- Valg av glasselementer i gulv er for å slippe mest mulig lys ned til fellesområdet.
- Vollgraven vil være åpen på begge sider mht. mulig rømningsveier.
- Bredden på terrassen vi gi muligheter for bygging av balkonger ved begge soveromsvinduer for beboere i etasjene over om ønskelig.



Skisse sett ovenfra av dagens situasjon.



Skisse, sett ovenfra etter utbygging.

Om noen i borettslaget ønsker mer informasjon, eller en befaring før generalforsamling så kan Torbjørn Seland kontaktes på telefon 48150692.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir beboere mulighet til å etablere terrasse slik det fremgår av skisser og beskrivelser vedlagt. Styret følger opp og sørger for at tiltaket ferdigstilles og at beboer får balkongtillegg iht vedtekter.

Styrets innstilling:

Styret er positive til etablering av platting/markterrasser. Vindu i fellesrommet er et rømningsvindu og tiltaket kan berøre rømningsvei. Samtidig vil markterrasser kunne ta lys fra fellesrommet.

Tiltaket er fritatt for søknadsplikten etter veileder for Oslo Kommune:

[https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-
endre/ma-du-soke/terrasse-platting-veranda-eller-balkong/](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-soke/terrasse-platting-veranda-eller-balkong/)

Du trenger ikke søke dersom

- terrassen/plattingen er lavere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng. (slike terrasser og plattinger omfattes ikke av avstandskravet, og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter)
- verandaen er inntil 15 kvadratmeter bebygd areal eller bruksareal. Verandaen må være understøttet, kan ikke overstige to etasjer og må plasseres minst 4 meter fra nabogrensen
- tiltaket bygges med tilstrekkelig avstand fra offentlig regulert vei. (hvor nær du kan plassere bygningen, avhenger av når reguleringsplanen for eiendommen din ble vedtatt Veileder for plassering av byggverk nær offentlig vei)
- tiltaket oppføres mer enn 30 meter fra midtlinjen til nærmeste jernbane-, trikke eller t-banespor

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å følge opp tiltaket slik at det oppføres med utforming og bruk av materialer som eksisterende markterrasser i borettslaget og at andelene får et balkongtillegg så snart tiltaket er oppført. Tiltakshaver må gjennomføre en brannprosjektering for fellesrommet samt en prosjektering/beskrivelse av lysforhold til fellesrommet. Styret får mandat til å følge opp prosjektet, inkludert detaljer knyttet til størrelse og utforming, og godkjenner oppføring gitt at rømningsvei og lysforhold ivaretas ihht gjeldene krav. Tiltakshaver må dekke alle omkostninger knyttet til prosjektet.

Vedtak: Styrets forslag godkjent (3 mot)

5. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Styremedlem: Elin Svarstad

Styremedlem: Gudmund Holte

Styremedlem: Siv-Elisabeth Skjelbred (egen fratreden)

5.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Valgt ble: Elin Svarstad for 2 år.

Valgt ble: Helge Aamodt for 2 år.

Valgt ble: Svein Søvde for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Bjørg Halvorsen

Valgt ble: Ida Mikalsen

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Bodil Pettersen

Roger Bjugn

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Medlem: Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Helge Aamodt	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Medlem: Svein Søvde	Maridalsveien 238, 0467 OSLO
Vara: Bjørg Halvorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Vara: Ida Mikalsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO

Jasmina /s/
Møteleder

René Valen /s/
Valgt av generalforsamlingen