

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: **Torsdag 5. juni 2014, kl. 18.00**

Sted: **Fellesrommet, Maridalsveien 242**

ble det avholdt ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

SAK 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: Roger Bjugn

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	42
Antall fremlagte fullmakter:	9
Totalt:	51

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2013 fra styret

Styrets årsmelding for 2013 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2013

Årsregnskap for 2013 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent med kr. 106.000,-

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1. Betingelser på felles lån

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Fastrenten på våre 4 lån i Husbanken utløper 1. juli 2014. I den forbindelse må Generalforsamlingen ta stilling til følgende:

- a) Velge fastrente eller flytende rente
- b) Beholde, øke eller redusere nedbetalingstid på lånene (nå: nedbetalt i 2018)
- c) Innføring av IN-ordning

Det er flere beboere som etterspør en IN-ordning. IN-ordning er en løsning hvor beboere kan løse ut fellesgjeld knyttet til egen leilighet. Beboere står således fritt til selv å velge egen finansiering i egen bank og velge fastrente eller flytende rente, samt nedbetalingstid.

Ved innbetaling med en IN-ordning trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløp. Som definert i IN- avtalen, gir innbetalingen andelseier et regresskrav (krav på å få dekket et pengebeløp man har betalt på vegne av en annen), i dette tilfelle "fellesgjeld".

Denne avtalen må vedtas på en generalforsamling med vanlig flertall.

De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

Terminforfall for lån med IN må være 1.januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres, må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling. Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr. 30 000, så fremt ikke fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes i senest 1 måned før terminforfall.

Det er tre avtaler som må ligge til grunn for en slik ordning:

- Avtale mellom Usbl og borettslaget
- Avtale mellom långiver og Usbl
- Avtale mellom borettslaget og eier

Oppsummering

En IN-ordning har følgende konsekvenser:

1. Etableringsgebyr kroner 12 500,- ekskl. mva. (USBL). Engangskostnad for borettslaget.
2. Årlige administrasjonskostnader kroner 5 000,- ekskl. mva. (USBL) for borettslaget.
3. Refinansieringskostnad (slå sammen lån) kroner 6 000,- ekskl. mva. Engangskostnad for borettslaget.
4. Lånene som omfattes av IN-ordning må ha flytende rente

5. Kostnad for andelseier pr. nedbetaling kroner 2 000,- ekskl. mva. (USBL)
6. Minimum nedbetaling kroner 30 000,-, så fremt fellesgjeld ikke skal innfris
7. Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale

IN-ordningen har en årlig administrasjonskostnad på 5 000 kroner pr. lån. Styret mener derfor at det er mest hensiktsmessig å slå sammen lånene våre slik at vi ikke får unødige administrasjonskostnader. Lånene har ulik nedbetalingstid men ved å velge løpetid til 2019 vil en ha tilsvarende årlige finanskostnader (avdrag lån + renteutgifter lån) slik det er i dag.

Borettslagets lån:

Lånenr	Långiver	Låneopptak	Restgjeld	Rente p.t.
<u>11947823 8</u>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>3 052 007,00</u>	<u>3,60</u>
<u>11948107 5</u>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>3 968 798,00</u>	<u>3,60</u>
<u>11948109 1</u>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>4 011 393,00</u>	<u>3,60</u>
<u>11948400 4</u>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>1 329 026,00</u>	<u>3,60</u>
<u>12117940282</u>	<u>DNB Boligkreditt AS</u>	<u>19.04.2010</u>	<u>1 790 063,76</u>	<u>4,00</u>
12119070889	DNB Boligkreditt AS	13.01.2011	1 059 478,54	4,00

Det er kun lån med understreking som kan slås sammen. Lån 12119070889 er balkonglån og kan ikke slås sammen med de andre lånene.

Fastrentetilbudene i Husbanken (nom.) for mai 2014

	Fast	Fast	Fast	Fast	Flytende
Terminforfall	3 år	5 år	10 år	20 år	rente*
Månedlig	2,765	3,154	3,832	4,121	2,472
Kvartalsvis	2,771	3,162	3,844	4,135	2,477
Halvårig	2,781	3,175	3,863	4,157	2,485

*Den flytende renten gjelder i perioden 1. mars til 30. juni 2014.

Særrenten vil til enhver tid være 1% lavere enn den ordinære renten. Særrenten gjelder lån gitt på særlige vilkår gitt fram til 1996.

Effektiv rente vil normalt være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets størrelse og nedbetalingsvilkår.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtaket: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en IN-ordning med banken og Usbl, og slå sammen lånene: 11947823 8, 11948107 5, 11948109 1, 11948400 4 og 12117940282 fra den 01.07.2014. Lånet får flytende rente med løpetid til 2019 noe som gir tilsvarende finanskostnader som i dag. Lånet vil være omfattet av en IN-ordning.

Alternativt forslag

Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå ny fastrenteavtale for nye 3 år med husbanken for lånene 11947823 8, 11948107 5, 11948109 1 og 11948400 4. Lånene beholder dagens nedbetalingsplan og skal således være nedbetalt i 2018.

Vedtak: Styrets forslag godkjent mot 9 stemmer

4.2 Avfallsløsning under bakken

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Det er flere beboere som påpeker at dagens søppelløsning ikke er god. Spesielt påpekes det at det ofte er rotete og møkkete i søppelhusene, og at det blandes papir og vanlig avfall. I tillegg blir det mye trafikk av større kjøretøyer inn på gangveien, med de farer det innebærer. Generalforsamlingen har tidligere oppfordret styret til å se på muligheter til å få flere sykkelparkeringsplasser innendørs og at en slik løsning bør sees i sammenheng med ny søppelløsning, jmfør generalforsamlingsvedtak i 2012, sak 5.1. Styret har på bakgrunn av dette innhentet pristilbud på søppelløsninger under bakken da vi mener dette er den beste løsningen i dag. Styret har sett på to løsninger som ofte er i bruk:



«Metro undergrunn»

Montert bl.a. i Bjølsen borettslag, tvers over Margarinfabrikken.

Mer informasjon finnes:

http://www.strombergsplast.no/metro_undergrunn/metro_full_undergrunn.php



«Molok»

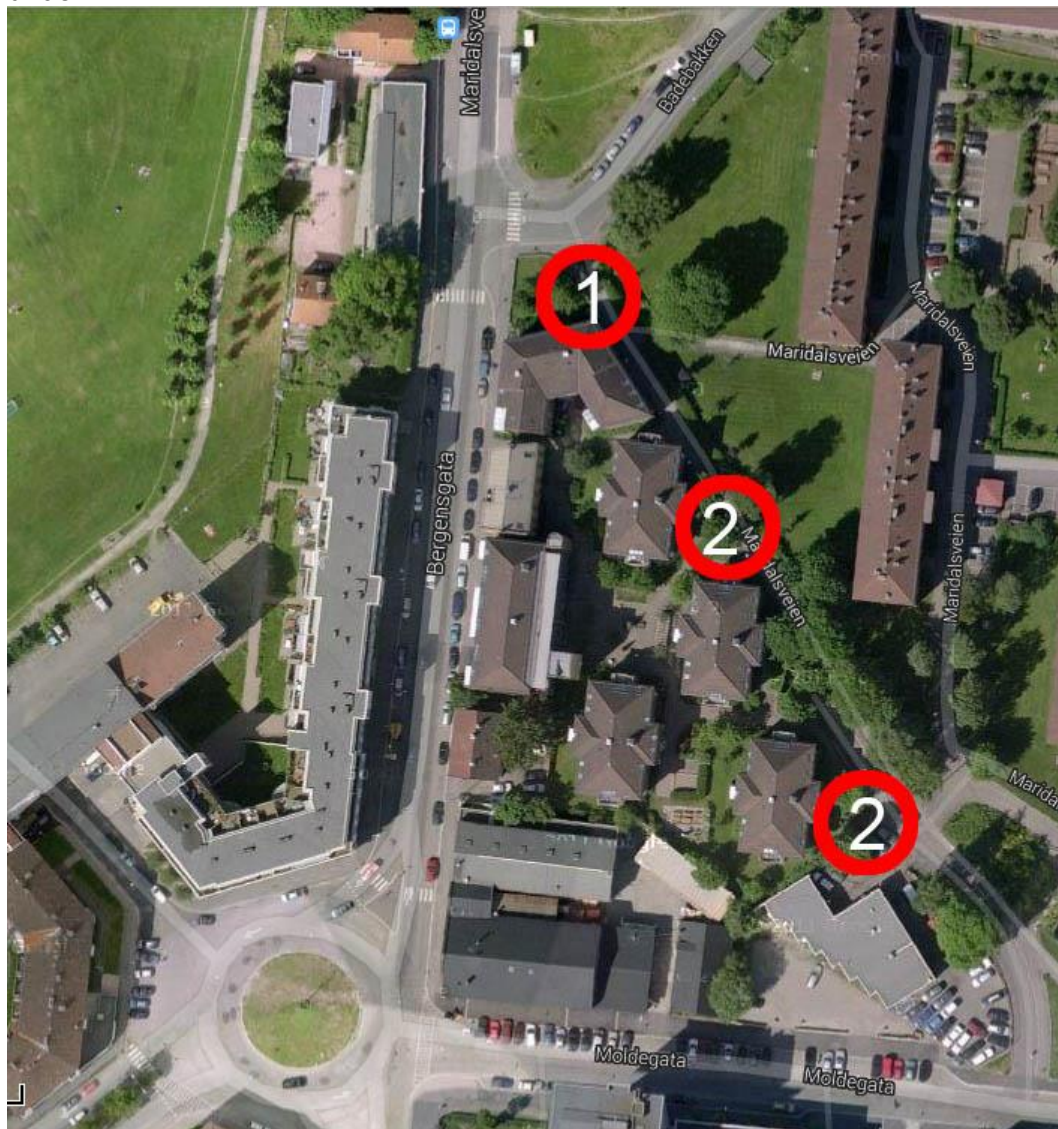
Montert bl.a. i Badebakken sameie.

Mer informasjon finnes:

<http://www.strombergs-plast.no/molok/Molok.php>

Styret har hentet inn pris på «Metro undergrunn» da denne tar minst plass over bakken. Pris for å oppføre Metro undergrunn som erstatning for vår eksisterende søppelløsning er på ca. 450.000 – 580.000 kroner.

Styret har videre sett på ulike plasseringer av søppelbeholdere, se kart under.



Plassering 1:

Plasseres langs gjerdet ved gangveien 242. Dette er den anbefalte plasseringen fra de to tilbydere som har vært på befaring og gitt oss pris. Denne plasseringen gjør at søppelbil ikke trenger å rygge innover gangveien slik søppelbil gjør i dag. Med denne løsningen vil vi kunne beholde begge utehus/søppelhus og kan således benytte dem til f.eks. sykkelparkering ved å lage en sikrere dør m/lås. Denne løsningen krever dog at bl.a. renholdsetaten godkjenner ny plassering.

Plassering 2:

Dagens søppelhus rives (ekstra kostnad) og erstattes med f.eks. «Metro undergrunn». Så vidt styret kjenner til vil ikke dette tiltaket kreve spesielle godkjenninger/tillatelser.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppføre «Metro undergrunn» med plassering 1 samt omgjøring av dagens søppelhus til sykkelparkering under forutsetning av at ny plassering får nødvendige godkjenninger/tillatelser. Sykkelparkeringen er spesielt tiltenkt beboere i 236 og 242 som i dag ikke har låsbar sykkelbod. Skulle styret ikke få nødvendige tillatelser til oppføring gir generalforsamlingen styret fullmakt til å oppføre «Metro undergrunn» som beskrevet under alternativt vedtak 1.

Alternativt vedtak 1:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppføre «Metro undergrunn» med plassering 2 og oppfordrer styret til å aktivt jobbe videre med oppføring av sykkelboder utendørs.

Alternativt vedtak 2:

Generalforsamlingen ønsker at styret skal jobbe videre med å finne plass til sykkelboder utendørs og andre alternativer for søppelhåndteringen.

Vedtak: Alternativt vedtak 2 godkjent. «Andre» strykes.

4.3 Utredning av mulig endring av forretningsfører

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Gjennom flere år har vekslende styre hatt en del negative erfaringer med oppfølgingen fra USBL. Dette har i hovedsak vært feilføringer i regnskap, uvillighet til å rette opp feil, problemer med kommunikasjon og generelle negative erfaringer med bistand. Antakeligvis skyldes dette den svært ekspansive fasen USBL har vært i i de siste år. Det er ikke satt i stein at dette borettslaget må være medlem av USBL. Vi har mulighet til å fristille oss og anskaffe egen forretningsfører. Det finnes flere store aktører i markedet her i Oslo som styret mener vil kunne gi borettslaget bedre service og ytelse. Det er styrets anbefaling at borettslaget utreder muligheten for å gå ut av USBL og finne en ny forretningsfører. Styret mener at et slikt tiltak vil kunne bidra til en mer effektiv og god drift av borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å innhente tilbud fra konkurrerende forretningsførere samt utarbeide en konsekvensrapport for utmelding av USBL. Styret vil deretter legge saken frem på en ordinær- eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.4 Endring av vedtekter, garasje plasser

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

USBL har frarådet styret å flytte garasjeplasser mellom andeler fordi det finnes en brøk for beregning av husleie som påvirkes av garasjeplass. Brøken ble laget ved stiftelsen av borettslaget. Styret mener derfor at garasjeplasser skal følge andelen. Det er kun et fåtall garasjeplasser som har blitt flyttet mellom andeler. Styret foreslår at det lages en ny paragraf i vedtektene som regulerer garasjeplasser.

Styrets forslag til vedtak:
2-6 Garasjeplasser og andeler

- (1) Garasjeplasser er knyttet til andel og kan ikke kjøpes og selges.*
- (2) De nye reglene gjelder ikke garasjeplasser som allerede har blitt flyttet mellom andeler før 5. juni 2014.*

Vedtak: Forslag trukket

4.5 Endring av vedtekter, kjellerboder

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret ønsker å tydeliggjøre at kjellerboder i fellesområder skal følge andelen.

Styrets forslag til vedtak:

Det lages en ny paragraf i vedtektene, med følgende ordlyd:

2-7 Boder og andeler

- (1) Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.*
- (2) Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler.*

Benkeforslag:

2-6 Boder og andeler

- (1) Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.*
- (2) Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler uten styrets godkjenning.*

Vedtak: Benkeforslag vedtatt

4.6 Endring av vedtekter, vedlikeholdsplikt

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

I forbindelse med utbygging av loftsleilighet og søknader om eksterne anlegg har styret sett behov for å legge til noen punkter rundt vedlikeholdsplikt i vedtektene. De nye vedtektene skal sørge for at andelseiere som får tillatelse til å oppføre eksterne anlegg blir ansvarlig for vedlikehold.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes «5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt» får to nye punkter:

- (9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjenning fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persiener, piper og varmluftpumper. Styret vil tinglyse heftelser på eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg.*

(10) Godkjente eksterne anlegg kan pålegges fjernet eller flyttet på for andelseiers regning dersom vedlikehold av den generelle boligmassen krever det.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.7 Endring av vedtekter, fjerning av Oras' rett på å eie andel

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Etter en gjennomgang av vedtekter har styret funnet ut at vedtektenes «2-1 Andeler og andelseiere» ledd (4) ikke lenger har gyldighet.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes «2-1 Andeler og andelseiere» ledd (4) strykes

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.8 Endring av vedtekter og husordensregel, oppussing av våtrom

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

I dag står det en del om oppussing av våtrom i husordensreglene. Styret mener dette hører hjemme i vedtektene.

Styrets forslag til vedtak:

Dagens seksjon d) under «9. Diverse» i husordensreglene flyttes uforandret til vedtektene og blir som følger:

5-3 Oppussing av våtrom

- (1) Før oppussing av baderom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.*
- (2) Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterende sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk etter våtromsnormen. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges. Andelseier som søker om slik refusjon kan først få behandlet sin søknad om refusjon når arbeidet er gjennomført og søker må være gyldig andelseier når arbeidene igangsettes og frem til et styrevedtak vedrørende refusjon foreligger. Det utbetales således ikke erstatning om andelseier har solgt sin andel og flyttet fra borettslaget før søknaden er ferdig behandlet.*

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.9 Endring av husordensregler, ro og orden

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Det har vært klager på støyende arbeider som kutting av fliser, saging, etc ute i fellesarealene i forbindelse med oppussing av leiligheter både på dagtid og kveldstid. Det har også vært klager etter ryddeaksjoner der enkelte beboere har krevet erstatning for hensatte gjenstander som har blitt kastet under dugnader.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes «2. Ro og orden» får følgende ekstra avsnitt lagt til på slutten av dagens tekst:

I forbindelse med oppussing kan styret kreve at støyende arbeid som utføres utendørs stanses. Dette inkluderer, men er ikke avgrenset til, fliskutting og saging av materiale. Dette gjelder også arbeider på dagtid hverdager og helge- og helligdager.

I forbindelse med oppussing skal alle materialer ryddes vekk så raskt som mulig. Materialer skal fraktes bort fra borettslagets eiendom og ikke kastes i felles søppelanlegg.

Gjenstander hensatt på fellesarealer ute og inne inkludert fellesområder i kjellere kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.10 Endring av husordensregler, kjellerareal og boder

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Etter generalforsamlingsvedtaket om å fjerne elektriske stikk i boder, har styret sett behovet for noen ordensregler for bruk av kjellerboder og kjellerarealer.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår et nytt punkt i husordensreglene:

14. KJELLERAREALER OG BODER

- a) Det skal ikke være installert elektriske stikk i kjellerboder pga. brannfare.
- b) Elektriske apparater koblet til felles stikk i kjeller skal ikke forlates uten tilsyn.
- c) Lagring av kjemikalier og brennbare materialer skal følge forskrifter fra DSB.no.
- d) Lagring av gass og eksplosiver i kjellerarealer er forbudt.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.11 Endring av husordensregler, beboers ansvar ved uaktsomhet

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Det har vært flere tilfeller av forsikrings saker hvor Borettslaget mener beboer kan anses å ha et ansvar for skadeforløpet. Borettslaget kreves for egenandel i forbindelse med slike forsikrings saker. If forsikrings selskap har i år varslet at de må øke forsikringspolisen vår. Styret mener at den enkelte beboer bør få et større ansvar for å dekke egenandel på Borettslagets boligforsikring der det er tydelig at beboer har et ansvar for skadeforløpet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår en ny seksjon i husordensreglene, samt at dagens 9 f) slettes.

15. BEBOERS ANSVAR VED UAKTSOMHET

Skader på boligmassen som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikrings saken. Se også vedtekt 5-1 (7) om vedlikeholdsansvar.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

4.12 Endring av husordensregler, tekniske bestemmelser

Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak:

«9. DIVERSE» punkt e) i husordensreglene flyttes i sin helhet til nederst i «1. INNLEDNING» i husordensreglene.

Vedtak: Styrets forslag godkjent

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Leder:	Jim Thorsen
Medlem:	Geir Sørensen
Medlem:	Bjørg Halvorsen
Medlem:	Ragnhild Finnerud (trukket grunnet fraflytting)

5.1 Valg av styreleder

Valg ble: Jim Thorsen sitter fram til ekstraordinær generalforsamling

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Valgt ble: Elisabeth Skjelbred for 2 år.

Valgt ble: Geir Sørensen for 2 år.

Valgt ble: Stein Helmer Bjørnbekk for 1 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Elin Svarstad

Khadra Hussain Gulaid

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Jim Thorsen	Sitter fram til ekstraordinær generalforsamling
Medlem:	Tore Hellebust	Maridalsveien 242, 0467 Oslo
Medlem:	Elisabeth Skjelbred	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
Medlem:	Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 Oslo
Medlem:	Stein Helmer Bjørnbekk	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
Vara:	Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Vara:	Khadra Hussain Gulaid	Maridalsveien 232, 0467 Oslo

5.4 Valg av valgkomite

Gro Røde

Bjørg Halvorsen

Jasmina Pobric /s/
Møteleder

Roger Bjugn /s/
Valgt av generalforsamlingen