

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: **Torsdag 31. mai 2018, kl. 18.00**

Sted: **Fellesrommet i Maridalsveien 242.**

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 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: Eivind Aarnæs

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	21
Antall fremlagte fullmakter:	7
Totalt:	28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsoppgjøret

Årsregnskapet for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: 165 000,-

5. Andre saker

5.1 ENØK-tiltak

Styret har i 2017 engasjert Termoenergi for å gjennomføre en ENØK-kartlegging i borettslaget etter sak på ordinær generalforsamling 2017. Rapporten beskriver tiltak som anbefales gjennomført.

2. SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Badebakken borettslag er totalt 84 leiligheter i 6st bygg med adresse Maridalsveien 234-242. Oppvarmet areal er totalt 7015m².

Energianalysen utføres med hensikt å redusere felles energiforbruk for varmtvannsanlegg, parkeringskjeller og ventilasjon + lys. Tekniske installasjoner er i varierende stand, noen er oppgradert etter byggeår.

Total energibesparelse på alle anbefalte tiltak vil vare ca. 196000 kWh/år ekskludert tiltak på isolasjon mot loft som går på individuell energimåler for enkelte leiligheter. Besparelsen vil vare ca 17200 kWh/år for dette.

Anbefalte tiltak er EOS, varmpumpe varmtvann, varmpumpe parkeringskjeller, LED belysning parkeringskjeller og styring av lys i trappehus. Varmepumpe på varmtvann er ikke lønnsom med det pris som er oppgitt av en leverandør, men kan bli lønnsomt med bedre tilbud. Isolasjon av loft er enkelt gjennomført og kan bli lønnsomt med støtte, eller dersom det gjennomføres billigere en beregnet.

Oversikt over foreslåtte tiltak

Nr.	Tiltaksbeskrivelse	Energibesparelse /konvertering [kWh/år]	Kostnads- besparelse [kr/år]	Redusert CO ₂ -utslipp ² [kg/år]	Brutto Investering [kr]	Enøk- tilskudd [kr]	Nåverdi ¹ [kr]	Inntj. tid ¹ [år]
1	Energioppfølgingsystem (EOS)	5 830	4 664	2 030	18 000	0	14 758	4,7
2	Isol. matte yttertak/mot kaklet loft	17 210	13 768	5 990	362 200	0	-191 352	uendelig
3	Varmepumpe varmtvann	144 297	115 438	50 220	1 937 500	0	-886 104	uendelig
4	Varmepumpe P-Kjeller	7 128	5 702	2 480	50 000	0	1 937	14,1
5	Belysning P-kjeller LED	11 175	8 940	3 890	29 800	0	32 991	3,9
6	Automatisk styring av lys Trappehus	7 320	5 856	2 550	21 600	0	19 530	4,4
	SUM	192 960	154 368	67 160	2 419 100	0	-1 008 241	

¹Det er ikke tatt hensyn til beregnet tilskudd fra Oslo kommunes Klima- og Energifond.

*) Reduksjon i klimagassutslipp pga. energieffektivisering er regnet som reduksjon i *globale* klimagassutslipp, målt som CO₂-ekvivalent utslipp. Det er lagt til grunn en marginalbetraktning for forholdet mellom klimagassutslipp og energibruk, som er forutsatt lik klimagassutslippet målt i kg CO₂ knyttet til markedets sist produserte kWh.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får ansvar for å gjennomføre tiltak som er beskrevet og anbefalt i ENØK-rapporten fra Termoenergi AS.

Benkeforslag:

Styret får ansvar for å gjennomføre tiltak som er beskrevet og anbefalt i ENØK-rapporten fra Termoenergi AS innenfor en kostnadsramme på 1,5 mill. kr.

Vedtak: Benkeforslag godkjent

5.2 Brannalarmanlegg – forslagsstiller: Jim Thorsen og Doriana Misceo, H0502, M236 Bakgrunnen for at saken tas opp igjen:

Sak om brannalarmanlegg i M236 var oppe til behandling på ekstraordinær generalforsamling 20. mars 2018. Generalforsamlingen besluttet at saken skulle trekkes etter et benkeforslag med bakgrunn som følger:

«Vi foreslår derfor at styret trekker saken og fremlegger den på ordinær generalforsamling våren 2018. I nytt saksfremlegg må habilitetsproblematikken diskuteres konkret. Videre bør styret redegjøre for hvorfor et etablert prinsipp om at utbygger er ansvarlig for alle kostnader som følger av utbyggingen skal endres etter påbegynt utbygging i en konkret sak»

Som følge at saken ikke ble godt nok belyst da saken ble tatt opp på ekstraordinær generalforsamling våren 2018 har vi et behov for å orientere beboere om saken, samtidig som vi kommer med et forslag til vedtak.

Oppsummering av byggesaken:

Styret i Badebakken BRL behandlet på styremøte 26. september 2012 vår søknad om loftsutbygging. Jim Thorsen meldte seg inhabil og forlot møtet under styrets behandling av saken. Utbygging av loftet over leiligheten vår i Maridalsveien 236 startet sommeren 2013 og søknad om ferdigattest ble sendt PBE juni 2014. Etter et tilsyn fra PBE i fellesferien 2014 ba PBE om mer dokumentasjon og redegjørelse før en ferdigattest kunne gis. En tung saksgang videre med liten eller ingen skriftlig tilbakemelding fra PBE medførte at vi ble rådet fra vår arkitekt og ansvarlig brannprosjekterende til å utføre tiltak som senere ikke ble godkjent. Brann- og redningsetaten ble kontaktet hvorpå de gjennomførte en befaring og konkluderte med at utføringen var tilfredsstillende. PBE var likevel ikke fornøyd med løsningen, og det ble gjennomført både møter hos PBE og samtaler på telefon for å få til løsninger for utbyggingen hvor det var gitt igangsettingstillatelse.

Det ble klart høsten 2016 etter et møte med PBE at de ikke ønsket å godta opprinnelig brannprosjektering. Vi var dermed nødt til å få utført en ny brannprosjektering fra et nytt firma samt en ny uavhengig kontroll. Som følge av dette ønsket vi å utvide loftet ytterligere og sendte en søknad til styret. Styret godkjente utvidelse av loftsutbyggingen i styremøte av november 2016, hvor Jim Thorsen meldte seg inhabil og forlot møtet under behandlingen av saken. Søknad til PBE om en utvidelse av opprinnelig utbygging med ny løsning for rømningsvei ble sendt januar 2017. Det ble ettersendt brannprosjektering april 2017 med dialog frem til juni 2017 før PBE godtok løsningen.

Den 11. juni 2017 meldte Jim Thorsen saken om brannalarmanlegg til ordinært styremøte i Badebakken BRL hvor han anmodet styret til bl.a. å ta stilling til finansiering av felles brannalarmanlegg. Jim Thorsen meldte seg inhabil og forlot møtet under behandlingen av saken. Styret besluttet at saken skulle tas opp på første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, hvorpå den ble presentert i mars 2018.

Bakgrunnen for forslag til vedtak:

Styret besluttet i 2012 å melde inn sak om avvikling av stikkontakter i boder i M232-240 og M242 samt innhentet priser på adresserbart brannalarmanlegg. I mai 2013 besluttet Generalforsamlingen å forby egne stikkontakter i boder. Styret har siden 2012, ved flere anledninger, innhentet priser for brannalarmanlegg i den hensikt å ta opp saken på en ordinær generalforsamling. Grunnet mange andre større vedlikeholdsprosjekter valgte styret å utsette saken. Styret har således, helt

uavhengig av denne byggesaken, tidligere besluttet at det er ønskelig å anbefale felles brannalarmanlegg for alle bygg for en ordinær generalforsamling. Vi mener derfor at det er riktig å ta opp saken om felles brannalarmanlegg sett i lys av pålegget for et slikt anlegg i M236.

Jeg mener som styreleder, og som andelseier, at borettslaget bør få montert adresserbart brannalarmanlegg for alle bygg. Dette har vært min holdning siden 2012.

Vi som utbyggere bestrider ikke at vi i henhold til vedtekter og retningslinjer for loftsutbygging samt i kontrakt med borettslaget skal dekke kostnader knyttet til utbyggingen. Vi ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om borettslaget bør etablere brannalarmanlegg for alle bygg slik at alle beboere får et likt brannsikringstiltak.

Forslag til vedtak:

Borettslaget besørger at det monteres adresserbart brannalarmanlegg klasse 2 for alle leiligheter i borettslaget.

Styrets uttalelse:

Styret henviser til «Retningslinjer for loftsutbygging - Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. august 2012» og punkt «Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst ved utbyggingen»:

«Utbygger bekoster brannsikringstiltak jfr. offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som loftsutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført.»

Styrets forslag til vedtak:

Utbygger besørger at det monteres adresserbart brannalarmanlegg klasse 2 for alle leiligheter i M236 i henhold til utløste krav om brannsikring i forbindelse med loftsutbygging.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent mot 3 stemmer.

- 5.3 Balkonger i Maridalsveien 242 – forslagsstillere: Mathias Estensen og Hilde Fallet
Da det ble gjennomført et balkongprosjekt i borettslaget for en del år siden, ble Maridalsveien 242 ikke innlemmet i prosjektet. De siste årene har flere beboere i 242 lagt ned mye arbeid for å få i gang et balkongprosjekt, med innhenting av tilbud fra utbyggere samt samtaler med Plan- og bygningsetaten. De signalene som er gitt herfra, tilsier at det er fullt mulig å bygge balkonger i 2., 3. og 4. etasje i 242. En spørreunde blant beboerne i de aktuelle leilighetene har vist at flertallet ønsker balkonger.

Planen er at balkongene så langt det er mulig skal ha en utforming som står i stil med eksisterende balkonger i borettslaget. De vil sannsynligvis bli noe mindre.

Det er en forutsetning at balkongene godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Etter styrets anmodning vil det ved en eventuell utbygging bli engasjert ekstern prosjektledelse ved videre tilbudsinnhenting, planlegging og bygging. Prosjekteringskostnader fordeles på samme måte som ved tidligere balkongprosjekt.

Alle kostnader knyttet til bygging og vedlikehold av balkongene fordeles mellom beboere i 2., 3. og 4. etasje i Maridalsveien 242. Dette betales gjennom et balkongtillegg i felleskostnadene etter samme prinsipper som ved tidligere balkongprosjekt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret, i samråd med beboere i Maridalsveien 242, fullmakt til å planlegge og gjennomføre bygging av balkonger i Maridalsveien 242.

Styrets innstilling:

Det har over flere år vært et ønske for et flertall av beboere i M242 å få balkonger. Styret er positive til at det også blir etablert balkonger i dette bygget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret, i samråd med beboere i Maridalsveien 242, fullmakt til å planlegge og gjennomføre bygging av balkonger i Maridalsveien 242. Styret innhenter bistand til prosjektering, innhenting av tilbud samt prosjektledelse i forbindelse med oppføring av balkonger slik styret ser det nødvendig. Styret får fullmakt til å ta opp et lån for oppføring av balkonger. Andelseiere i M242 som får etablert balkong vil ta alle kostnadene knyttet til oppføring av balkong, enten ved at de foretar en direkte innbetaling til borettslaget etter oppføring, eller at andelen får et balkongtillegg for å betjene lånet.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent

5.4 Vedtektsendringer

Styret ser behov for å klargjøre en del forhold vedrørende garasjeplasser, boder og sammenslåing av andeler.

a)

I forbindelse med sammenslåinger av leiligheter ser styret behov for å legge til noen punkter rundt prosessen i vedtektene. De nye vedtektene skal sørge for at det er klare regler for det administrative når det er sammenslåing av andeler.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes «2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter» får nye punkter 5-7:

(5) Fordelingsnøkkelen for andelen som slettes skal legges til fordelingsnøkkelen for andelen som beholdes. Partialobligasjonen for andelen som slettes skal legges til partialobligasjonen for andelen som beholdes.

(6) Dersom begge andelene som skal slås sammen har garasjeplass, må den ene selges til en annen andelseier slik at vedtektenes § 2-7 (5) oppfylles.

(7) Ved sammenslåing av leiligheter vil den nye andelen disponere bodene som tilhørte de to tidligere andelene.

b)

Dagens regler sier lite om bytte av fysiske boder mellom andelseiere.

Styrets forslag til vedtak

Vedtektenes «2-6 Boder og andeler» får nytt punkt 3:

(3) Dersom to andelseiere ønsker å bytte fysiske boder seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfyllt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar.

c)

I forbindelse med kjøp og salg av garasjeplasser ser styret behov for ytterligere klargjøring i vedtektene.

Styrets forslag til vedtak

Vedtektenes «2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser» punkt 1 endres til:

(1) Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt. Den skriftlige kontrakten skal spesifisere endring av fordelingsnøkkel og partialobligasjonen mellom andelene, i tillegg til fordeling av kostnader for overdragelse mellom kjøper og selger. Felleskostnader og andel fellesgjeld på kontraktinngåelsens tidspunkt skal beregnes ut fra ny fordelingsnøkkel og tas med i kontrakten.

Vedtektenes «2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser» punkt 3 endres slik:

(2) Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene og partialobligasjon for andelene som berøres. For andel som kjøper garasjeplass, skal fordelingsnøkkel økes med et tillegg tilsvarende det som gjelder for andre andeler med garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives opp med kroner 75 000. For andel som mister garasjeplass, skal fordelingsnøkkel reduseres til det som gjelder for andre andeler uten garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives ned med kroner 75 000.

Vedtektenes «2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser» får nytt punkt 7:

(7) Dersom to andelseiere med garasjeplass ønsker å bytte fysiske garasjeplasser seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfyllt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar. Styret sørger for å oppdatere sin informasjon og sørger også for å få oppdatert andelsnummer på veggene ved årlig vedlikehold.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

5.5 Endring av husordensregler

Det er utformet oppdaterte regler for utleie av fellesrom. Disse er vedlegg til ordensreglene, og må godkjennes av generalforsamlingen. Se vedlagt forslag på neste side.

Styrets forslag til vedtak

Regler for utleie av fellesrom oppdateres i henhold til vedlagt forslag.

Vedtak: Godkjent med følgende endringer til punkt 7:

«Signér sjekklisten på kjøkkenet etter rengjøring.» **endres til:**

«Signér sjekklisten etter rengjøring og lever skjema tilbake til utleieansvarlig»

6. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Styreleder: Jim Thorsen

Styremedlem: Geir Sørensen

Styremedlem: Helge Aamodt (eget fratreden)

6.1 **Valg av leder**

Valgt ble: Svein Søvde for 2 år.

6.2 **Valg av 3 medlemmer til styret.**

Valgt ble: Geir Sørensen for 2 år.

Valgt ble: Ida Mikalsen for 1 år.

Valgt ble: Roger Bjugn for 1 år.

6.3 **Valg av 2 varamedlemmer**

Valgt ble: Bjørg Halvorsen

Valgt ble: Håkon A. Lygre

6.4 Valg av valgkomité

Navn: René Valen

Bodil Pettersen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Svein Søvde	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Medlem: Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Medlem: Ida Mikalsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Roger Bjugn	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Vara: René Valen	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Vara: Bodil Pettersen	Maridalsveien 234, 0467 OSLO

Jasmina Pobric /s/
Møteleder

Eivind Aarnæs /s/
Valgt av generalforsamlingen