

# PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Badebakken brl.

avholdt 27. april 2006      Sted: fellesrommet

--- oo0oo ---

## **Sak 1:      Konstituering**

### 1.1      Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt:                      Wiggo Wollbråten, Usbl

### 1.2      Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt:                      Bodil Pettersen

### 1.3      Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Thomas Gustavson, Line Garø

### 1.4      Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	22
Antall fremlagte fullmakter:	1
Totalt:	23

### 1.5      Godkjenning av innkalling

Vedtak:      Godkjent

### 1.6      Godkjenning av saksliste

Vedtak:      Godkjent

## **Sak 2:      Godkjenning av årsmelding fra styret**

Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak:                      Godkjent.

## **Sak 3:      Godkjenning av årsregnskap:**

Årsregnskap for 2005 ble gjennomgått.

Vedtak:                      Borettslagets årsregnskap som viser en økning i disponible midler på kr 321.283,- ble godkjent

## **Sak 4:      Budsjett 2006**

Styrets budsjett for 2006 ble gjennomgått

Vedtak:                      Tatt til orientering

**Sak 5: Godtgjørelse til styret**

Vedtak: Godkjent kr 84.000,-

**Sak 6: Andre saker**

6.1 Utbygging av loftsareal

Da utbygging av loftsareal generelt var oppe i generalforsamlingen for 4-5 år siden, ble det gitt en godkjenning for dette begrenset innenfor en toårs periode. Det var den gang kun én beboer som valgte å benytte seg av denne muligheten.

I ettertid har behov for muligheten modnet blant flere og det er igjen fremmet forslag om utbygging av loftsarealet. Det gjelder primært for 236, men også i 238 har en beboer meldt sin interesse.

For 236 benyttes loftsarealet i dag kun til ventilasjon. I følge informasjon innhentet fra ansvarlig ventilasjonsfirma kan denne enkelt flyttes på utsiden av taket uten at det skjemmer bygget.

En loftsutbygging vil bety at beboerne vil få større plass og kan bli boende lenger. Dette betyr stabilitet i borettslaget og et bredere utvalg av leiligheter. Styret vurderer en slik utbygging som en oppfølging av behandling på tidligere generalforsamling. Styret vurderer dette som en naturlig utvikling av boligmassen og den utvikling som skjer i lokalmiljøet.

Inntektene fra salg av ubenyttede arealer til beboere vil komme hele borettslaget til gode. Salget skjer til takst fra offentlig godkjent takstmann. Det må inngås en avtale mellom borettslaget ved styret og utbygger. Beboerne står for alle kostnader knyttet til utbyggingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner salg til takst, som ikke er eldre enn 6 mnd, og utbygging av loftsarealene direkte knyttet til eksisterende leilighet generelt i borettslaget i den utstrekning det er praktisk mulig. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler om salg og utbygging i tråd med de prosedyrer som allerede gjelder, at utbygger dekker alle kostnader forbundet med utbyggingen og at evt endringer av fasaden drøftes med styret før det sendes kommunen for behandling. Utbyggingene skal videre tilrettelegges slik at de er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Vedtaket gjelder for 3 år.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt mot 1 stemme

**Sak 7: Valg**

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Gun Margareth Moy

Bodil Pettersen

Hilde Merete Mosand

7.1 Valg av leder

Valgt ble:

Bodil Pettersen

7.2 Valg av 2 styremedlemmer

Valgt ble:

Thomas Gustavson  
Ivar Fiske

7.3 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble:

Inger Lise Ryengen  
Hilde Fallet

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Leder:	Bodil Pettersen	Maridalsvn 234, 0467 Oslo
	Roger Bjugn	Maridalsvn 240, 0467 Oslo
	Dundan Rashid	Maridalsvn 236, 0467 Oslo
	Ivar Fiske	Maridalsvn 232, 0467 Oslo
	Thomas Gustavson	Maridalsvn 236, 0467 Oslo

Varamedlemmer:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
	Inger Lise Ryengen	Maridalsvn 242, 0467 Oslo
	Hilde Fallet	Maridalsvn 242, 0467 Oslo

7.4 Valg av sameierepresentant

Valgt ble:

<u>Navn:</u>	
Anders Aarø	Maridalsvn 236, 0467 Oslo

7.5 Valg av valgkomité

Valgt ble:

Navn:  
Åge Remé  
Elin Svarstad

Protokollen undertegnes av:

Thomas Gustavson /s/

Wiggo Wollbråten /s/

Line Aarø /s/

Valgt av generalforsamlingen

Møteleder

Valgt av generalforsamlingen

Vedlegg: Ordensreglene

# HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG

(Sist endret på generalforsamling 11. april 2005)

## 1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

## 2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

- a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødtilfeller.
- d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

## 3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

- a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
- b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
- c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
- d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreeksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
- e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
- f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

#### **4. RENHOLD**

- a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.
- c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.  
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å luften leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

#### **5. DUGNADER**

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

#### **6. FELLESAREALET**

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

#### **7. DIVERSE**

- a) **Markiser etc.**  
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder: Eventuelle utvendige persiener skal være lyse aluminiums-fargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.
- b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.
- c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.
- d) Før oppussing av badrom 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 følgeskad på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.
- e) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.
- f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

## **8. HUSLEIELOVEN**

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolknings spørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

## **9. ENDRINGER, RETTELSER OG TILLEGG**

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

## **10. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER**

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvisning om at de enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

## **11. GRILLING**

Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.