

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2009 i Badebakken borettslag

Avholdt: 7. mai 2009

Sted: Fellesrommet, Maridalsveien 242

--- oo0oo ---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Ellen N. Isaksen, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Hilde Fallet

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

Valgt ble: Jim Thorsen
Christian M. Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 38
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskap for 2008 ble gjennomgått.

Vedtak: Borettslagets resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2.353.358,- ble godkjent.

Sak 3: Budsjett 2009

Styrets budsjett for 2009 ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Vedtak: Godtgjørelse til styret vedtatt til kr. 100.000,-

Sak 5: Andre saker

5.1 Kjøp av loftsareal i Maridalsveien 232

Sak fra Håkon Stende

Det aktuelle loftet er på 72 kvm, hvorav 33 kvm ligger direkte over egen leilighet i Maridalsveien 232, og sideleilighetene har 16 kvm hver. De resterende kvm går bort i luftesjakt.

Jeg ønsker uansett å kjøpe de 33 kvm som er direkte tilknyttet leiligheten, men ettersom generalforsamlingsvedtak av 27. april 2006 kun gir adgang til kjøp tilknyttet eksisterende leilighet legges sak om kjøp av loftsareal utover dette frem for generalforsamlingen.

Takstmann Hans Petter Tangen har i takst av 8. mai 2008 redegjort for at de to 16 kvm arealene vil være lite regningsvarende å bygge ut. Jeg ønsker derfor å kjøpe hele loftsarealet på 72 kvm av borettslaget, for å bygge ut egen leilighet. Naboene på begge sider vil selvsagt ha veto i forhold til eget areal, men det bes om generalforsamlingens samtykke til å kjøpe hele arealet forutsatt samtykke fra disse. Pris og krav til utbygging avtales i henhold til praksis i borettslaget og tidligere generalforsamlingsvedtak.

Ny andel fellesgjeld og økte felleskostnader vil bli beregnet av Usbl når avtale foreligger.

Forslag til vedtak

Håkon Stende gis tillatelse til å kjøpe hele loftsarealet på 72 kvm, beliggende over egen leilighet samt to naboileiligheter forutsatt at naboene samtykker i dette.

Håkon Stende bærer alle kostnader forbundet med kjøp og utbygging, og utbygging skal skje i henhold til tidligere vedtak.

Styrets vurdering

Styret legger til grunn at føringene som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2006 videreføres. Disse tilsier at andelseier kun kan søke om utbygging av loftsareal som er direkte tilknyttet eksisterende leilighet. Styret mener videre at ekstern takstmanns vurdering av hva som er "lite regningsvarende" ikke kan legges til grunn for nåværende og fremtidige beboeres vurdering av evt. utbygging av loftsareal. Styret anbefaler derfor ikke at generalforsamlingen vedtar forslaget fra Håkon Stende.

Vedtak:

Håkon Stende gis tillatelse til å kjøpe hele eller deler av loftsarealet på 72 kvm, beliggende over egen leilighet, samt to naboileiligheter forutsatt at en eller begge naboene samtykker skriftlig i dette.

Håkon Stende bærer alle kostnader forbundet med kjøp og utbygging, og utbygging skal skje i henhold til tidligere vedtak. Styret skal innhente takst.

Vedtatt med 31 stemmer.

5.2 Forlengelse av fullmakt til styret – loftsutbygging

Sak fra styret

I 2006 fikk styret fullmakt fra generalforsamlingen til å inngå avtaler om salg og utbygging av loftsarealer. Dette vedtaket gjaldt for 3 år, og det er derfor behov for forlengelse av denne fullmakten.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler om salg og utbygging av loftsarealer i samsvar med generalforsamlingsvedtak gjort i 2006 i ytterligere tre (3) år fram til ordinær generalforsamling i 2012.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sak fra Paul Otterdal og Jorunn Marit Jevnehagen

Ref. informasjonsbrev mars 2009, punkt 9, refinansiering av felleslån.

Andelseier fremmer forslag om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette bør være en engangs betaling av hele andelen av fellesgjeld.

Styrets vurdering

Styret oppfatter forslaget som en såkalt "IN light-ordning" og henviser til pkt. 1 i årsmeldingen. Ettersom denne ordningen ikke lenger tilbys fra Usbl, er forslaget uaktuelt.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen avviser forslaget fordi ordningen ikke lenger tilbys fra Usbl.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.4 Mulighet for sammenslåing av leiligheter

Sak fra Geir Sørensen og Janne Furuly

Forslag til nye punkt i vedtektene:

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

Styret skal godkjenne fysisk sammenslåing av inntil to av de originale andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for naboileilighet. Styret skal godkjenne sammenslåing av andeler i forbindelse med sammenslåing av leiligheter, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-3 Styrets vedtak

Nytt punkt: Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, jf. borettslagslovens §3-5 (4).

Bakgrunn:

Vi foreslår endring av vedtekter for å fremme muligheten for større leiligheter i borettslaget. Bakgrunnen er å beholde barnefamilier som ellers ville flyttet ut pga. plassmangel. Dette er et veldig prinsipielt forslag, som vil gjelde alle i borettslaget. Såvidt vi kan se er det allerede hjemmel i borettslagsloven for dette, men vi ønsker å klargjøre dette i vedtektene for borettslaget. Såvidt undertegnede kan se vil dette også føre til at vi begrenser mulighetene for sammenslåing mer enn det som er tilfellet i dag.

Kilder:

Borettslagsloven: <http://www.lovdatab.no/all/hl-20030606-039.html#3-2>

Omtale av ny lov fra UBBL: http://www.nbbl.no/42225/Side/JUS:_Nye_borettslover_kommer

Eksempel: <http://www.veitvedt-hageby.no/vedtekter>

Styrets vurdering

Styret anmodet initialt Usbl om vurdering av forslaget og fikk tilbakemelding om at det ligger innenfor rammene til eksisterende lovverk. Styret vurderte deretter forslaget og mener at det på en hensiktsmessig måte balanserer ønsket om differensiert sammensetning av andelseierne og hindrer spekulasjon. Styret mener også at det er fornuftig at muligheter som er lovfestet tydeliggjøres i vedtektene for borettslaget. Når det gjelder selve ordlyden i forslagene foreslår imidlertid styret at det gjøres noen justeringer.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende nye punkter i vedtektene:

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

(1) En andelseier kan etter godkjenning fra styret slå sammen to av de opprinnelige 84 andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for tilstøtende leilighet (over/under/ved siden). Hvis forutsetningene for sammenslåing er oppfylte, skal styret i forbindelse med sammenslåing av leiligheter godkjenne sammenslåing av andeler, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(2) Andelseier som ønsker å gjennomføre slik sammenslåing er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til sammenslåingen.

(3) Sammenslåing skal være gjort senest 12 måneder etter styrets godkjenning av sammenslåing. Hvis sammenslåing ikke er gjort innen 12 måneder må andelseier selge en av andelsleilighetene og dekke alle omkostninger knyttet til dette.

(4) Det er ikke anledning til fremleie av noen av de berørte andelsleilighetene i perioden sammenslåingsprosessen pågår.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-3 Styrets vedtak

(3) Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, men kan godkjennes av styret, jf. borettslagslovens §3-5 (4).

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.5 Skifting av heiser - låneopptak

Sak fra styret

Det har i flere år vært driftsproblemer med heisene i Maridalsveien 236 og 242, noe som har medført til dels store reparasjonskostnader. Heisene er av skruetype og har en forventet levetid på ca. 15 år. På grunn av nye problemer med heis i 242 har styret innhentet vurderinger og priser fra tre firmaer. Kostnad for reparasjon/oppgradering av eksisterende heisanlegg er estimert til mellom 200 000,- og 300 000,- per heis. To av firmaene har også påpekt at eksisterende heisanlegg ikke er tilpasset borettslagets behov, og at man må påregne vesentlige driftskostnader fremover. Firmaene har anbefalt utskifting av begge heisanleggene til wire eller hydraulisk type. Kostnadene forbundet med slik utskifting er ca. 2 millioner, inkl. mva.

Styret vurderer at skifte av begge heisanleggene er mest økonomisk formålstjenlig for borettslaget og legger derfor frem forslag om fullmakt til låneopptak for å finansiere utskiftingen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån, oppad begrenset til kr 2,0 millioner, med sikkerhet i borettslagets bygningsmasse for skifting av borettslagets heiser. Lånebeløpet det kan stilles sikkerhet for skal ikke overstige de samlede kostnadene for utskifting av heiser. Det gis sikkerhet for lånet foran andelshavernes innskudd.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

5.6 Økt nedbetalingstid på fellesgjeld

Sak fra Christian Mahesh Hansen

Forslag til sak på generalforsamlingen i Badebakken brl. 7. mai 2009:

Øke nedbetalingstid på fellesgjeld fra gjenværende nedbetalingstid (ca. 9 år) til 20 år

I forbindelse med inngåelse av ny avtale om fastrente på fellesgjeld med Husbanken foreslås å øke nedbetalingstiden på fellesgjelden til 20 år. Begrunnelsen for dette er todelt:

1. De månedlige fellesutgiftene pr. beboer i borettslaget oppleves som høye. Slik jeg har forstått det utgjør renter og avdrag på fellesgjeld ca. halvparten av det månedlige beløpet. En økning av nedbetalingstiden vil kunne redusere månedsbeløpet med inntil 25 % (basert på opplysninger mottatt fra styreleder).

2. Grunnet etterslep på vedlikehold i borettslaget vil vedlikeholdsutgiftene øke de kommende årene. Bl.a. må taket repareres i 236, og muligens må begge heisene byttes ut. Dette er utgifter i en slik størrelsesorden (ca. 1 million kroner pr. heis, samt ca. 3 millioner kroner for takreparasjon, ifølge styreleder) at det må finansieres gjennom økning av borettslagets gjeld.

Slik jeg har forstått det vil de månedlige kostnadene kunne settes ned med ca. 10 % pr. beboer ved økning av nedbetalingstiden til 20 år. Dette inkluderer betjening av økt gjeld pga. de nevnte vedlikeholdskostnader. Hvis man ikke øker nedbetalingstiden, vil månedsbeløpet øke i forhold til i dag pga. vedlikeholdskostnadene. Økning av nedbetalingstiden vil øke det totale rentebeløpet som betales (en økning på ca. 5 millioner kroner over lånets løpetid, ifølge styreleder). Siden mange av beboerne i borettslaget har en antatt tidshorisont på 5-10 år for hvor lenge de blir boende, vil jeg anta at hensynet til de månedlige kostnadene veier tyngre enn hensynet til totaløkonomien på fellesgjelden i et 20 års perspektiv.

Styrets vurdering

Styret henviser til årsmeldingen pkt. 1. Samlet sett mener styret at en tilbakebetalingstid på 10 år for et felleslån på 26,5 millioner er forsvarlig. Når styret kjenner kostnadene knyttet til utbedring av fasaden på 236 vil beboerne bli informert. Ved kostnader under 1 million vil borettslaget kunne

dekke dette gjennom bruk av egenkapital. Ved større kostnader vil det være naturlig med ekstra låneopptak, og det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling. I en slik situasjon vil det være naturlig å ha en lang nedbetalingstid (f.eks. 25 år) på ekstralånet slik at de månedlige utgiftene blir marginalt høyere enn hva dagens situasjon er.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at tilbakebetalingstid for felleslån på kr. 26,5 millioner, inkludert låneopptak for utskifting av heiser, settes til 10 år.

Christian Mahesh Hansen endret sitt forslag til identisk ordlyd med styrets, bortsett fra nedbetalingstid, som ble foreslått til 15 år.

Cecilie Pettersen oppretthold Christian Mahesh Hansens forslag om 20 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtatt med mer enn 50% av stemmene ved første avstemming.

Sak 6: Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Roger Bjugn
Durdana Rashid
Kristian Næss (trekker seg)

6.1 Valg av 3 styremedlemmer:

Valgt ble:	Jim Thorsen	for 2 år
	Durdana Rashid	for 2 år
	Øyvind Hoftun	for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer:

Valgt ble:	Øystein Bakke	for 1 år
	Elin Svarstad	for 1 år

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Leder	Saeed Hozori	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
	Hilde Fallet	Maridalsveien 242, 0467 Oslo
	Durdana Rashid	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
	Øyvind Hoftun	Maridalsveien 234, 0467 Oslo

Varamedlemmer:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
	Øystein Bakke	Maridalsveien 242, 0467 Oslo
	Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 Oslo

6.4 Valg av valgkomité

Valgt ble: Geir Sørensen
Bjørg Halvorsen

Protokollen undertegnes av:

Christian M. Hansen /s/
Valgt av generalforsamlingen

Ellen N. Isaksen /s/
Møteleder

Jim Thorsen /s/
Valgt av generalforsamlingen