

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 3. juni 2015, kl. 18.00

Sted: **Fellesrommet, Maridalsveien 242**

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 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: 28

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent, Sak 4.2 behandles før sak 4.1

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent med kr. 150.000,-.

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1 Salg/kjøp av garasjeplasser

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret har fått jurist ved USBL til å se på lovlighet av å selge/kjøre garasjeplasser mellom andelseiere i borettslaget, se vedlegg 1. Det er etter en grundig vurdering konkludert at det ikke virker lovstridig at styret kan godkjenne salg og kjøp av garasjeplasser. Et kjøp og salg krever et salgs-/kjøpsdokument som bør inneholde:

- a) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.
- b) Endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene
- c) Krav om skriftlig samtykke fra alle som har pantessikkerhet i selgers andel.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at kjøp og salg av bruksrett til garasjeplasser legges til vedtekter.

2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser

- (1) *Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret.*
- (2) *Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.*
- (3) *Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene.*
- (4) *Selger må fremlegge skriftlig samtykke fra alle som har pantessikkerhet i selgers andel.*
- (5) *En andel kan kun ha bruksrett til 1 - én - garasjeplass. Dette gjelder også dersom andelseier erverver en ekstra bruksrett ved sammenslåing av leiligheter, i slike tilfeller må den ekstra bruksretten til garasjeplass selges innen 12 måneder.*
- (6) *Andelseiere med garasjeplass kan leie ut garasjeplassen. Før utleie må styret få informasjon om leietakers navn, registreringsnummer på kjøretøy samt telefonnummer. Andelseier står rettslig ansvarlig for bruken av plassen selv om plassen er utleid.*

Alternativt forslag til vedtak:

Samme som over, men

- (5) *En andel kan kun ha bruksrett til maksimalt 2 - to - garasjeplasser.*

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent (5 mot)

4.2 Valg av forretningsfører

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret fikk i oppdrag av generalforsamlingen 2014 å utrede dagens forretningsførertilbud samt innhente priser fra andre tilbydere.

Dagens forretningsførertilbud har ved flere anledninger blitt oppfattet levert med utilfredsstillende kvalitet. Styret har flere eksempler på at vi har fått råd og opplysninger som i ettertid har vist seg å være mangelfulle eller uriktige. Dette har medført mye ekstraarbeid for styrets medlemmer. Styret har erfart at det har vært utfordringer å få god og riktig bokføring samt at posteringer

av regnskapet noen ganger har vært oppfattet som tilfeldig. Bilag har f.eks. vært ført på ulike poster fra det ene regnskapsåret til det neste.

Kommunikasjonen med rådgiver og andre tjenestepersoner i USBL har heller ikke fungert optimalt. Dette ble tatt opp på med USBL på et møte i januar i år, der begge parter ble enige om å fokusere mer på gjensidig kommunikasjon for å sikre en god rådgivningstjeneste. Styrets oppfatning er at intensjonen fra møtet har blitt fulgt opp, og at kommunikasjonen har fungert bedre denne våren.

USBL sin nettløsning oppleves som god av de som bruker dette aktivt, selv om det er noen svakheter med et nettbasert meldingssystem.

Styret har vurdert forretningsførertilbud fra andre aktører, men har kun valgt å innhente pris fra OBOS. Årsaken til dette er at styret har behov for tjenester fra en stor forretningsfører som kan levere en rekke tjenester: Gode nettløsninger, elektronisk fakturabehandling, bredt tilbud av rådgivere (advokater, bygg, teknisk, regnskap, etc.)

Styrets vurdering er at det er OBOS som er en reell konkurrent til USBL når det gjelder å kunne levere en slik komplett løsning, og vi har derfor innhentet et tilbud fra dem. Styret har også hatt møter med OBOS der flere av styrets medlemmer har fått demonstrert ulike løsninger, som elektronisk fakturabehandling, nettløsninger/meldingssystemer, forsikringsordninger, rådgivertjenester etc.

Dette er pristilbudene slik de forelå når vi begynte forberedelsen av saken.

- Pris for forretningsfører USBL: Kr. 167 236 inkl. mva.
- Pris for forretningsfører OBOS: Kr. 112 500 inkl. mva.

USBL har i etterkant av saksforberedelsen kommet med forslag til ny forretningsfører avtale der de matcher prisen til OBOS og der det går klarere frem hva vi som borettslag kan forvente av dem. De to tilbyderne har dermed identisk pristilbud.

Vurdering:

Begge forretningsførere har webtjenester, HMS-systemer og vil bistå oss i de typiske forretningsføreropp-gaver tilknyttet økonomi og administrasjon av borettslaget. Et forretningsførerbytte vil påføre styret en del ekstra arbeid. Styret har diskutert saken grundig og flertallet i styret ønsker å bytte forretningsfører til OBOS med grunnlag i punktene nevnt ovenfor. Merk at dersom vi vedtar å bytte til OBOS er det kun forretningsførertjenesten som vil endre seg, borettslaget vil fortsatt være tilknyttet USBL og forkjøpsreglene vil være som før.

Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget sier opp sin nåværende avtale med USBL om forretningsførertjeneste og inngår avtale med OBOS fra januar 2016

Vedtak: Styrets forslag ikke godkjent, for: 12, mot: 16

4.3 Avfallsløsning under bakken

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret la på generalforsamlingen i 2014 frem et forslag til søppelhåndteringsløsning, men generalforsamlingen vedtok at ytterligere utredninger var ønsket.

Dette er bakgrunnen for ønsket om en ny søppelhåndteringsløsning slik den ble presentert for generalforsamlingen i 2014:

«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 mer 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, jamfør generalforsamlingsvedtak i 2012, sak 5.1.»

Styret vurderer først og fremst alternative søppelhåndteringsløsninger. Styret har hovedsakelig vektlagt problemer med rot, lukt og hensetting. Styret vurderte først hvorvidt man kunne utbedre eksisterende søppelskur. Dette er presentert i punkt 1. I punkt 2 presenterer vi et alternativ som innebærer innkjøp av nytt avfallssystem.

1. Lås på søppelskur.

Å installere lås på søppelskuret vil forhindre ferdsel i søpleskuret fra andre enn borettslagets beboere. Et viktig punkt med dette alternativet er at vi deler søppelhåndtering med UngBo, og UngBo må derfor også gis tilgang til søpleskuret. Dette tiltaket vil dermed kun redusere rot i søppelhuset dersom rotet er skapt av utenforstående. Styret oppfatter at gjensettingen av store gjenstander i og utenfor søppelhuset i hovedsak er forårsaket av personer i borettslaget og/eller UngBo.

2. Innkjøp av nytt nedgravd avfallssystem.

De nye avfallssystemene vi har vurdert er nedgravde systemer. De er fysisk mindre dominerende enn eksisterende søppelskur og i tillegg avgir de mindre lukt siden søppelet er lagret under bakken der det er kaldere. Vi har vurdert tre alternative nedgravde avfallsløsninger:

Molok classic:

Runde avfallsbrønner med en diameter på 1.7 meter og et volum på 5 kubikk. De stikker 1.2 meter over bakken, og er blant annet montert i Badebakken sameie. Mer informasjon finnes på <http://www.strombergs-plast.no/produkter/molok-den-originale-avfallsbronnen/>



«Molok Classic»

Molok Domino Modulsystem:

Firkantete avfallsbrønner på 3 eller 5 kubikk. De stikker 1,12 meter over bakken. Dette systemet er noe mer plassbesparende enn de runde avfallsbrønnene. De er også mer fleksible fordi de kan deles opp i kamre slik at samme brønn kan ta både papir og annet avfall. Mer informasjon finnes på:

<http://www.strombergs-plast.no/produkter/molok-domino-modulsystem-avfall-bakken/>



«Molok Domino Modulsystem»

Metro undergrunn:

Særdeles plassbesparende da mesteparten av avfallssystemet er under bakken. Systemet plasseres innenfor en kvadrat med sider på 167 cm. Den tilbys i 3,4 og 5 kubikk. Slikt system er montert i Bjølsen borettslag, tvers over Margarinfabrikken. Mer informasjon finnes på: <http://www.strombergs-plast.no/produkter/metro-undergrunnscontainer-2/>



Oppsummering av alternativene:

Den første løsningen, altså lås på søppelskur, er klart rimeligere enn om vi skulle satse på de nedgravbare alternativene. Vi frykter imidlertid at denne løsningen ikke vil fjerne problemet med at "uhåndterlig" avfall dumpes ved eller i umiddelbar nærhet av søppelskurene. Erfaringer vi har innhentet fra borettslag med nedgravbare løsninger, og også gjennom egen observasjon av disse, tyder på en klar reduksjon av problemet med igjensetting av slikt avfall. Det virker imidlertid som det er slik at jo større volum over bakken desto mer søppel plasseres ved siden av. Med andre ord er «Metro undergrunn» bedre egnet til å forebygge dette problemet enn det «Molok-systemene» er. For alle de nedgravbare løsningene gjelder at de avgir mindre lukt og har bedre hygiene enn de eksisterende søppelskurene. Hvis generalforsamlingen ønsker en nedgravbar løsning anbefaler derfor Styret at vi går for Metro Undergrunn.

Pris for å oppføre Metro undergrunn som erstatning for vår eksisterende søppelløsning er på ca. 450.000 – 580.000 kroner.

Generalforsamlingen står dermed overfor et valg med tre alternativer:

- Beholde eksisterende søppelhus
- Forbedre eksisterende søppelhus med lås
- Gå til innkjøp av et nytt søppelhåndteringsanlegg.

Dersom generalforsamlingen ønsker å gå for nytt søppelhåndteringsanlegg må det vurderes hvor dette skal plasseres. Det må også tas en avgjørelse om eksisterende søppelhus skal rives eller bli bygget om til sykkelkur.

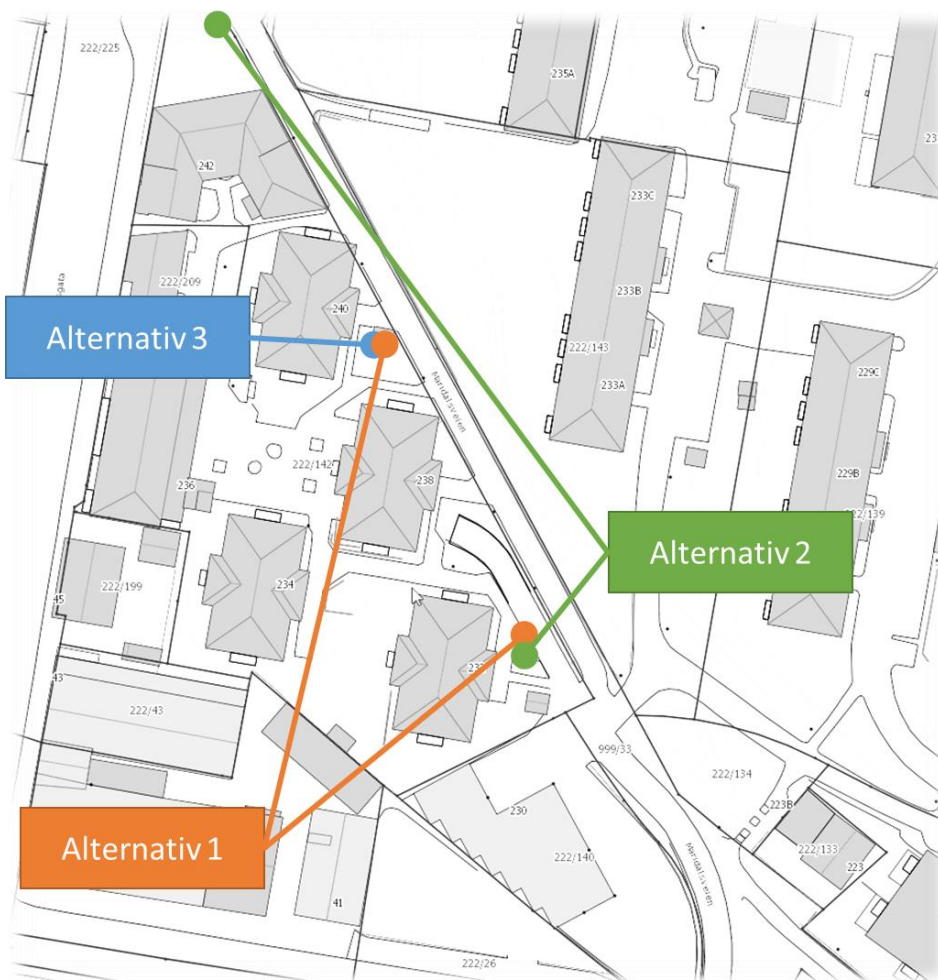
Plassering av søppelsystem:

Følgende punkter er tatt med i vurdering av plassering:

- Ifølge Oslo kommunes reglement skal ingen beboere ha mer enn 100 meter fra hovedinngangsdøren til avfallsbeholder. Dette betyr at dersom vi ønsker en samlet plassering av all søppelhåndteringen, er det kun området ved søppelhuset utenfor 240 som innfrir dette kravet.
- Renovasjonsetaten ønsker ikke å bruke løftekroken nær parkerte biler, og det er derfor ikke mulig å plassere søppelhåndtering der søppelskuret nå står utenfor 232.
- Bilene som henter søppel fra nedgravde anlegg har per dags dato kun en sjåfør og de kan derfor ikke rygge på gangstien. En plassering utenfor 240 medfører at vi må erstatte de eksisterende betongblomsterkassene utenfor 242 med en bom slik at søppelbilen kan kjøre igjennom.

Det finnes derfor slik styret ser det følgende mulige alternative plasseringer:

1. Ny plassering foran 232 der det graves ned avfallsløsning der det per dags dato står et sykkelstativ og kasser til strøsand, i tillegg til foran 240 som før.
2. Ny plassering foran 232 og plassering i enden av 242. Her er det to muligheter.
 - a. Plassering helt i kanten av gressplenen mot busstoppet. Dette tar noe av stakittgjerdet og litt av gressplenen men dersom man velger Metro undergrunn er fotavtrykket over bakken minimalt.
 - b. Plassering på gangstien der betongblomsterkassene står i dag.
3. Alle avfallsbeholderne plasseres utenfor 240.



Vurdering:

Generalforsamlingen må først avgjøre om de ønsker en løsning med de eksisterende søppelskurene med lås, eller nye nedgravde løsninger. Det første alternativet er det klart rimeligste, men vil etter Styrets oppfatning ikke løse problemene knyttet til hensetting av ukurant avfall. Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen velger ett av de nedgravde alternativene.

Både alternativ 1 og 3 medfører installasjon av bom. Alternativ 1 og 2 innebærer også at vi må grave på to steder, noe som vil medføre høyere kostnader. I tillegg er det en fare for at det ene avfallspunktet fylles opp raskere enn det andre, noe som kan medføre at søppelet må hentes oftere enn dersom all søppelhåndteringen er på et sted. Dette vil igjen medføre høyere omkostninger for borettslaget.

Når det kommer til alternativ 2 er begge alternativene forbundet med en viss usikkerhet da de innebærer graving i Maridalsveien; alternativ a) på fortauet og alternativ b) på gangveien. Dette vil kreve polititillatelse, og avhenger også av at det ikke går underjordiske kabler der. Alternativ 2a medfører også at noe av eksisterende opparbeidet grøntareal vil bli påvirket, og alternativ 2b altså at gangveien blir noe «sperret». Hvis generalforsamlingen likevel ønsker å gå videre med alternativ 2, anbefaler Styret alternativ 2a, fordi dette blir den mest diskrete løsningen av de to.

Etter en totalvurdering av de ulike alternativene anbefaler derfor Styret alternativ 3. Dette er den økonomisk mest fornuftige løsningen både på kort sikt (krever bare en graveprosess og innkjøp av færre nedgravde søppelsystemer), og på lang sikt (færre avhenter av søppel). En mulig negativ konsekvens av både alternativ 1 og 3 er at det krever en bom i begge ender av gangveien. Dette vil kunne føre til mer trafikk hvis

bommene ikke lukkes, men Styrets ambisjon er å finne en løsning som i størst mulig grad hindrer dette.

Når det gjelder valg av søppelhåndteringssystem vil Styret anbefale Metro undergrunn. Det er den mest plassbesparende løsningen, og samtidig den løsningen vi har mest tro på at er egnet til å forhindre at ukurant søppel gjensettes.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av Metro undergrunn som skal plasseres utenfor 240. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta en avgjørelse på hvorvidt eksisterende søppelskur kan brukes som sykkelboder eller om de bør fjernes.

Alternativt forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker at styret endrer eksisterende søppelskur for å bedre bruken.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent (5 mot)

4.4 Endring av ordensregler – Ro og orden

Forslagsstiller: Gunnar Amundsen, Maridalsveien 234

Bakgrunn

Det er utstrakt bruk av bruk av sentrifuge på natten. Det ble vedtatt på generalforsamling i 1995 at vaskemaskin eller tørketrommel ikke skulle være tillatt etter kl. 22.00, men dette vises ikke i husordensreglene.

Styrets forslag til vedtak:

Første setning i punkt 2 i ordensreglementet endres til:
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, vaskemaskin, tørketrommel eller forårsake annen støy som sjenerer øvrige boliger.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent, med følgende endring:
«mellom kl. 23.00-07.00».

4.5 Kollektiv avtale GET

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Vi har kollektiv avtale med GET der hver beboers andel er 221,- kroner per måned. Dette inkluderer tjenesten Digital TV (startpakke med 20 faste pluss 20 valgfrie kanaler) og en HD-dekoder. GET tilbyr også HD-dekoder med opptaksfunksjon (HD-PVR) for 99,- kroner ekstra pr. mnd og 29 andelseiere har i dag inngått en avtale om HD-PVR. GET tilbyr også internett og flere beboere benytter seg av internett fra GET. For de som benytter seg av bredbånd, betaler disse 299 kroner per måned for 5/2 Mbit internett. Totalprisen for en beboer med både HD-PVR og 5/2 Mbit internett vil dermed være totalt 619,- kroner per måned.

GET har kommet med to nye tilbud om kollektiv avtale for Badebakken borettslag.

1. Oppgradering til HD-PVR-dekoder for alle beboere uten ekstra kostnad. Hver andel vil betale 221 kroner som før, og inkluderer pakken Digital TV med det samme TV-tilbudet som før samt en HD-PVR-dekoder.
2. Oppgradering til HD-PVR-dekoder, samme TV-tilbudet som før samt 5/2 mbit internett til alle beboere. Denne løsningen vil gi en økt kostnad på 49,- kroner per måned per andel. De beboere som har oppgradert til HD-PVR-dekoder samt betaler for internett gjennom GET (5/2 Mbit) vil spare opptil 349,- kroner per måned i forhold til dagens avtale. De som har oppgradert til HD-PVR-dekoder vil spare 50,- kroner per måned mot dagens avtale. Internett kan oppgraderes til høyere hastigheter gjennom individuelle avtaler med GET (eller gjennom en annen leverandør av internett). Kostnader knyttet til oppgradering til høyere internetthastigheter må hver andelseier dekke individuelt.

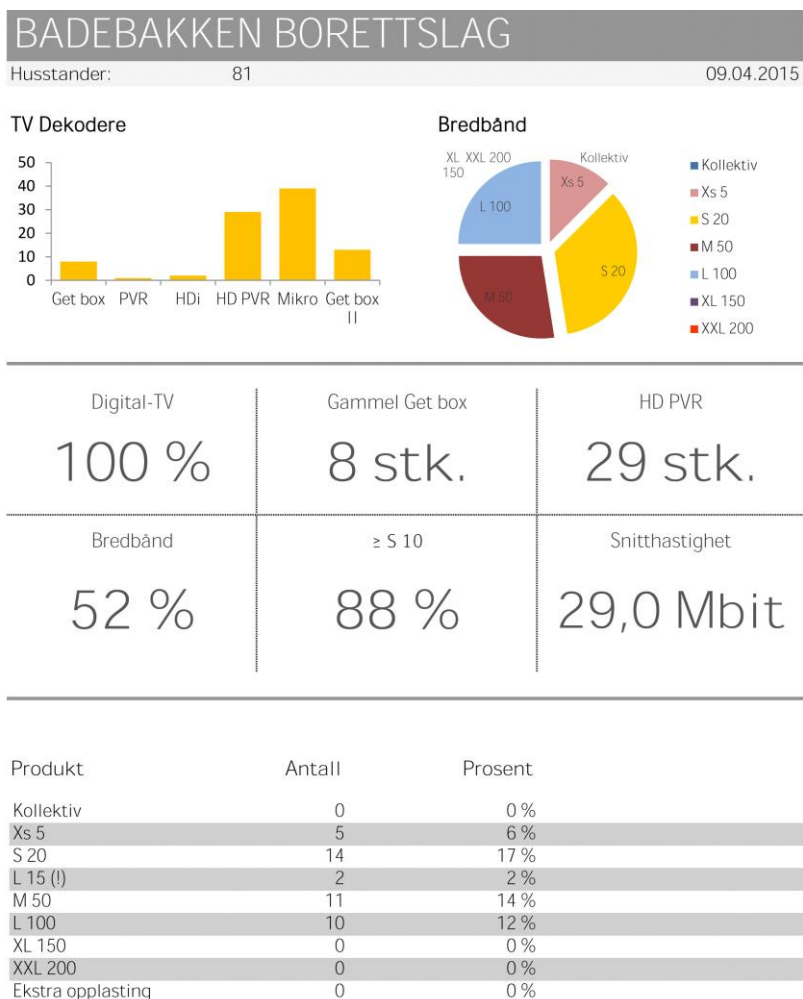
Begge tilbudene over gir det samme TV-tilbudet som før (20 + 20) samt oppgradering til HD-PVR.

Her er en oversikt over priser for internett fra både GET og HomeNet:

GET			
Abonnement	Hastighet Mbit/s	Pris pr. mnd	Veiledende pris
Kollektiv S	5/2	49	-
S 20	20/2	318	399
M 50	50/5	378	499
L 100	100/5	418	599
XL 150	150/20	618	899
HomeNet			
Abonnement	Hastighet Mbit/s	Pris pr. mnd	Veiledende pris
30	30/30	299	
50	50/50	345	
70	70/70	395	
100	100/100	445	

Styret ønsker å presisere at f.eks internett fra HomeNet i dag er rimeligere og har raskere hastigheter enn GET selv om vi inngår avtale om et kollektivt tilbud, se tabell over.

Oversikt over andeler knyttet til GET-internett:



Konklusjon:

Det er styrets totale vurdering at det ikke blir billigere for de fleste andelseiere med en felles kollektiv avtale med internett fra GET, se oversikt over. Styret anbefaler derfor at det inngås en ny kollektiv avtale med TV og HD-PVR-dekoder, uten kollektiv avtale om internett.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale med GET som omfattes av tilbud 1. Avtalen medfører oppgradering av gjeldende kollektive avtale til en pakke med Digital TV (20 faste + 20 valgfrie kanaler) samt HD-PVR-dekoder til samme pris som i dag.

Alternativt forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å inngå avtale med GET som omfattes av tilbud 2. Avtalen medfører oppgradering av gjeldende kollektive avtale til en pakke med Digital TV (20 faste + 20 valgfrie kanaler) samt HD-PVR-dekoder og 5/2 Mbit internett. Avtalen medfører en prisøkning på 49,- kroner pr. andelseier pr. mnd., totalt ca. 48000,- kroner pr. år. Styret sørger for å dekke den økte kostnaden gjennom økning av felleskostnadene.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent.

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Styremedlem: Stein Helmer Bjørnbekk
Styremedlem: Tore Hellebust

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Valgt ble: Elin Svarstad for 2 år.

Gudmund Holte for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Anne-Margrethe Sæther

Khadra Gulaid

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Siv-Elisabeth Skjelbred	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Medlem: Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Medlem: Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Gudmund Holte	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Vara: Anne-Margrethe Sæther	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Vara: Khadra Ghulaid	Maridalsveien 234, 0467 OSLO

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Anita Haslie og Hilde Fallet.

Jasmina Pobric /s/
Møteleder

Roger Bjugn /s/
Valgt av generalforsamlingen