

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: **Torsdag 23. mai 2013 kl. 18.00**
Sted: **Fellesrommet, Maridalsveien 242**

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2013 i Badebakken borettslag.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Elisabeth Svennevik

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Elisabeth Svennevik

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Bertha Lilleholt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 20 + 2 etter sak 1.6 og 1 etter 2.2

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2012 fra styret

Styrets årsmelding for 2012 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2012

Årsregnskap for 2012 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: BUDSJETT 2013

Styrets budsjett for 2013 ble lagt fram for generalforsamlingen og tatt til orientering.

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: 103 000,- Godkjent

SAK 5: ANDRE SAKER

5.1 Støtte til slukbytte *Forslagsstiller styret*

Bakgrunn:

I henhold til Borettslagets husordensregler kan det gis et økonomisk tilskudd ved bytte av sluk ved total rehabilitering av bad om dette arbeidet ikke utføres i regi av Borettslaget.

Intensjonene med tiltaket er å erstatte andelseier for en kostnad som er Borettslagets ansvar. Det finnes derimot ingen krav i husordensreglene at den som mottar slik støtte må være gyldig andelseier i Borettslaget.

Da det de senere år har kommet flere søknader om tilskudd, for arbeid som beskrevet ovenfor, fra tidligere andelseiere som ikke lenger hverken eier en andel eller bor i Borettslaget ønsker Styret å presisere ordlyden i husordensreglene.

Styrets forslag til vedtak:

Ordlyden i § 9 d) i Husordensreglene foreslås endret til:

Før oppussing av bad erom 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.

Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterendesluk, 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 arbeidet 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 til vedtak enstemmig vedtatt

5.2 Elektrisk anlegg i boder i felles kjellerrom *Forslagsstiller styret*

Bakgrunn:

Alle beboerne bortsett fra de som bor i Maridalsveien 236 har boder i felles kjellerrom med inngang fra felles trappeoppgang.

Det har kommet inn forespørsel om montering av stikkontakter i egen bod i felles kjellerrom til styret i løpet av denne styreperioden. Styret er blitt gjort kjent med at det allerede finnes slike anlegg i enkelte boder, og at frysebokser og kjøleskap er i drift. Styret har kontaktet USBL, Oslo Brann- og redningsetat, boligbrann.no og forsikringsselskapet If... for å få innspill vedrørende brannsikkerhet ved denne type elektriske løsninger. Tilbakemeldingene er at det ikke er forsvarlig å tillate slik bruk uten at det innføres brannsikkerhetstiltak. Ut fra tilbakemeldingene har styret valgt å si nei til alle nye installasjoner inntil saken er behandlet på en generalforsamling.

Det er styrets holdning at alle beboere skal bli behandlet likt og at sikkerheten blir ivaretatt. Styret har derfor valgt å be generalforsamlingen om å behandle saken og har følgende forslag til løsning:

Alternativ 1 – Elektrisk anlegg i bod i felles kjeller tillates ikke

Det tillates ikke eget elektrisk nett i kjellerboder med et unntak av taklampe. Eksisterende anlegg må fjernes eller deaktiveres og sluttattest fra godkjent elektriker må fremvises styret. Beboer må selv anskaffe elektriker og bekoste jobben.

Alternativ 2

a) Kun elektriske apparater under tilsyn i bod i felles kjeller tillates

Alle beboere skal få lov til å få installert eget elektrisk nett i sine egne kjellerboder. Beboerne må selv bekoste installasjon, som må utføres av godkjent elektriker. Det elektriske nettet skal være koblet til leilighetens strømmåler. Det må snarest fremlegges ferdigattest for styret for både eksisterende og nye anlegg. Det er kun tillatt å koble til elektrisk utstyr når beboer er til stede i boden. Fryser, kjøleskap, vinskapp, PC/servere e.l. tillates ikke benyttet i bodene. Alle boder i felles kjeller skal kunne inspiseres fra utsiden for å kunne føre kontroll av private anlegg. Det vil ikke tillates at boder skjermes for innsyn.

b) Elektrisk anlegg i bod tillates

Alle beboere kan etablere eget elektrisk nett i sine kjellerboder forutsatt at det foreligger felles varslingsanlegg. Styret gis fullmakt til å få utredet brannsikringstiltak samt anskaffe nødvendig varslingsanlegg for alle blokker i borettslaget. Brannvarslingsanlegget må lånefinansieres og økning i husleie må påregnes. Prisen på et varslingsanlegg for alle blokkene i borettslaget er anslått til 650 000-1 300 000 kroner. Faktiske kostnader er ikke kjent, og prisrammen må anses som et forsiktig anslag. Styret gis også fullmakt til å utforme retningslinjer for bruk av elektrisitet i boder. Retningslinjer vedtas på neste generalforsamling. Inntil retningslinjer er vedtatt vil det ikke tillates oppføring av nye elektriske nett til kjellerboder. Beboerne må selv bekoste installasjon, som må utføres av godkjent elektriker, og nettet må være koblet til egen strømmåler. Kun apparater som er ment å være koblet til uten tilsyn kan være det, slik som for eksempel kjøleskap, fryseskap, fryseboks og vinskapp. Styret anbefaler at det utarbeides krav til apparater som skal være koblet på med hensyn, men ikke begrenset til, alder på apparater, hvordan de plasseres og krav om vedlikehold.

Styrets innstilling:

På bakgrunn av brannfare knyttet til bruk av elektriske artikler i kjellerboder mener styret at det ikke er forsvarlig å tillate slik bruk uten at branntiltak utredes og iverksettes. Styret vil, med bakgrunn i dagens økonomiske situasjon, ikke anbefale ytterligere låneopptak for å finansiere tiltaket.

Forslag til vedtak:

Det tillates ikke eget elektrisk nett i kjellerboder med et unntak av taklampe. Eksisterende anlegg må fjernes eller deaktiveres og sluttattest fra godkjent elektriker må fremvises styret. Beboer må selv anskaffe elektriker og bekoste jobben. Generalforsamlingen gir styret fullmakt og plikt til å følge opp avvikling av private elektriske nett i boder i felleskjellere.

Benkeforslag fra styret:

Det tillates ikke eget elektrisk nett/permanent elektrisk utstyr i kjellerboder med et unntak av taklampe. Eksisterende anlegg må fjernes eller deaktiveres. Styret anskaffer elektriker og borettslaget bekoster jobben. Det settes opp et dobbelt stikk i hver kjeller med tidsur.

Vedtak: Benkeforslag enstemmig vedtatt

SAK 6: VALG

- 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.

Følgende styremedlemmer stod på valg: Anne Nicolaisen (flyttet)
Astrid Røhnbæk (flyttet)
Svein Børre Solvang trekker seg
Pernille Roe Syrrist (vara)
Marte Ericsson Ryste (vara)

6.1 Valg av 2 styremedlemmer

Valgt ble: Tore Hellebust for 2 år.
Ragnhild Finnerud for 2 år.
Björg Halvorsen for 1 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Anita Haslie

Marte Ericsson Ryste

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Medlem: Tore Hellebust	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Medlem: Ragnhild Finnerud	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Medlem: Björg Halvorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Vara: Anita Haslie	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Vara: Marte Ericsson Ryste	Maridalsveien 242, 0467 OSLO

6.3 Valg av valgkomité

Navn: Pernille Roe Syrrist
René Pisani Valen

Elisabeth Svennevik /s/
Møteleder

Bertha Lilleholt /s/
Valgt av generalforsamlingen