

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: _22.11.2021_, kl: 18:00__

Sted: _Kaysalen, Sagene samfunnshus____

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Jim Thorsen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Anders Humstad

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

Valgt ble: Eirik Anonsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	24
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Kollektivt tilbud for TV- og/eller bredbåndsabonnement

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Borettslaget har hatt kollektiv avtale om leveranse av TV-kanaler for beboere siden oppstarten av borettslaget. Samtidig var borettslaget blant de første i Oslo som fikk installert fiberkabler i kjelleren fra Bredbåndsfabrikken. Styret er ikke kjent med at det har foreligget en kollektiv internettavtale i borettslaget siden det ble opprettet. Styret antar at bruk av digitale tjenester på det tidspunktet ikke var stort og at dette er en av årsakene til at det kun var tilbud om individuelle avtaler. Det var blant annet ikke vanlig å ha epostadresse på slutten av 80- eller begynnelsen av 90-tallet, ei var det særlig bruk av internettet slik vi er kjent med i dag.

Høsten 2018 kjøpte Telia firmaet Get. I 2020 fikk borettslaget tilsendt en ny avtale om TV-leveranse fra Telia, hvor tjenesteinnholdet i TV-leveransen ble vesentlig endret. Telia fjernet bl.a. antall «poeng» som beboere kunne benytte til individuelle valg av TV-kanaler. Samtidig fjernet Telia innholdet av en internettleveranse på 10Mbit/s.

Som følge av endringene i avtalevilkårene fra Telia innhentet styret tilbud fra andre leverandører i markedet, og basert på dette inngikk styret høsten 2020 avtale med HomeNet. Avtalen medførte at HomeNet installerte fibernet i alle leiligheter (estimert verdi på ca. 1 million kroner). Avtalen gir HomeNet enerett på leveranse av bredbånd over fibernet i en 5 års-periode. Borettslaget betaler 29 kr. i måneden per leilighet i avtaleperioden, noe som tilsvarer ca. 146 000 kr. totalt.

Styret besluttet samtidig å avslutte avtalen med Telia om leveranse av TV-kanaler (kostnad på kroner 304,- per andel per måned). Styret inngikk en midlertidig avtale om TV-leveranse fra RiksTV. Den nye avtalen med RiksTV koster 270,- kroner per andel per måned.

Tjenester og valgfrihet

Det er mange digitale leverandører av tjenester som beboere kan velge blant, noe som kan påvirke hvilke avtaler som borettslaget skal inngå på vegne av andelseierne. Borettslaget må ta stilling til om det er i andelseiernes interesse å inngå langvarige avtaler om kollektive tjenester eller om rollen til borettslaget skal være å kun tilby infrastruktur slik at beboere selv kan bestemme hva de ønsker av tjenester.

Kostnadene for kollektiv løpende TV-leveranse koster hver enkelt andelseier 270,- kroner per måned i dag. Dersom borettslaget ikke inngår kollektiv avtale om TV- eller bredbåndsleveranse, vil beboere selv kunne velge de tjenestene de ønsker. Konsekvensen vil være at noen tjenester vil bli noe dyrere for identiske tjenester.

Individuelle tjenester

Telia leverer dessverre ikke individuelle tjenester for TV-kanaler, men det er flere andre leverandører som leverer TV-kanaler gjennom fiberoptisk tilkobling.

Felleskostnadene vil reduseres med 270,- kroner per måned per leilighet dersom det ikke tegnes en kollektiv avtale om TV- eller bredbåndsleveranse.

Styret har innhentet følgende priser for individuelle avtaler fra RiksTV (pris per måned per leilighet):

Favoritter (12 kanaler, 6 faste og 6 valgfrie):	197,-
Basis (45 kanaler):	270,-
Rikspakken (65 kanaler):	347,-

Individuelle priser for bredbånd fra HomeNet er (pris per måned per leilighet):

Internett Mini (10/10 Mbit/s)	99,-
Internett Mini (100/100 Mbit/s)	199,-
Internett Mini (1000/1000 Mbit/s)	299,-

Kollektive tjenester

Styret har innhentet tilbud mht. TV og bredbånd fra henholdsvis Telia, RiksTV og HomeNet. Valgmuligheter for kollektiv avtale er omfattende og krevende å sammenstille. Tilbudene fra alle leverandører er oppsummert i tabell 1. RiksTV tilbyr både 3 og 5 års avtale, mens Telia tilbyr kun 5 års avtale.

Tabell 1. Oversikt over kollektive priser for TV (pris per måned per leilighet).

Leverandør	Produktnavn	Antall kanaler	Pris for 3 års avtaleperiode	Pris for 5 års avtaleperiode	Hastighet bredbånd
RiksTV	Favoritter	6 faste + 6 valgfrie	159,-	149,-	Kun TV
	RiksTV Basis	45 faste	229,-	199,-	Kun TV
	RiksPakken	65 faste	309,-	289,-	Kun TV
Telia	50 poeng TV	12 faste + 50 poeng	Tilbys ikke	349,-	200/200 Mbit/s
	30 poeng TV	12 faste + 30 poeng	Tilbys ikke	299,-	1000/500 Mbit/s
	5 poeng TV	12 faste + 5 poeng	Tilbys ikke	269,-	1000/500 Mbit/s

Styret gjør beboere oppmerksom på at Telia ikke tilbyr en ren TV-leveranse, men at TV-tilbudene også inneholder leveranse av bredbånd, se tabell 1.

Tabell 2. Oversikt over kollektive priser for bredbånd (pris per måned per leilighet).

Hastighet	HomeNet	Telia
100/100 Mbit/s	180	-
500/500 Mbit/s	206	-
1000/500 Mbit/s	-	149
1000/1000 Mbit/s	230	-

Styrets vurdering og oppsummering

Styret vurderer at borettslaget ikke bør basere seg på bruk av kobbernettet som infrastruktur da dette er under avvikling, og planlagt lagt ned innen utgangen av 2022. Feil i kobbernettet blir nå ikke utbedret. Telenor jobber aktivt med å skifte ut og tilby sine tjenester på ny infrastruktur.

Tidligere var det helt nødvendig at borettslag inngikk kollektive avtaler slik at beboere fikk tilgang til analoge TV-kanaler. Utviklingen har skutt fart de siste årene og leveranser av TV-kanaler er nå heldigitale, med mange leverandører for alternativ underholdning som blant annet strømmetjenester fra for eksempel Netflix, HBO, Disney, Amazon Prime med flere. En slik utvikling utfordrer den tradisjonelle kollektive bindingen mot en leverandør av digitalt (tidligere analogt) tjeneste-/underholdningsinnhold. Denne utviklingen gjør at styret vurderer at det ikke lenger er noe naturlig skille mellom internett, tv-tilbud og andre tjenester.

Styret ber generalforsamlingen om å ta en prinsipiell beslutning om det skal inngås kollektiv avtale for TV- og/eller bredbåndsleveranse eller om beboere selv skal søke individuelle avtaler basert på egne behov. Hvis generalforsamling ønsker kollektive avtaler, anbefaler styret at disse bør ha så kort bindingstid som mulig, fordi digital underholdning er et område i rask utvikling.

På bakgrunn av tilbudene foreslår styret følgende:

Vedtak 1: Kollektive eller individuelle avtaler

- Generalforsamlingen ønsker ikke at det tegnes kollektive avtaler for hverken digitale TV-kanaler eller internett.
- Generalforsamlingen ønsker at det tegnes kollektiv avtale for digitale TV-kanaler
- Generalforsamlingen ønsker at det tegnes kollektiv avtale for internett.

Hvis generalforsamlingen vedtar at det skal tegnes kollektive avtaler for digitale TV-kanaler og/eller internett:

Vedtak 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tegne kollektiv avtale om TV-tilbud fra RiksTV basis (45 TV-kanaler) – kostnad 229,- per måned per leilighet (3-års bindingstid).

Vedtak 3: Generalforsamlingen ber styret om å tegne kollektiv avtale om internett fra

- a) Telia (1000 Mbit/500 Mbit) – kostnad 149,- per måned per leilighet (5-års bindingstid), eller
- b) HomeNet (1000/1000 Mbit) – kostnad 230,- per måned per leilighet (5-års bindingstid)

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at det ikke tegnes kollektive avtaler for verken TV eller internettilbud. Dette ble vedtatt med 17 stemmer mot 5 stemmer.

Sak 3: Utskifting av ytterdører

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

I 2020 kartla styret tilstanden for ytterdører til blokkene i borettslaget og dører i fellesarealer. I kartleggingen inngikk også vurdering av brannsikkerhet. Dørene var i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke forventningene som man i dag vil sette til bl.a. brannsikkerhet og sikring. Styret har estimert at ca. 30 dører bør byttes. Dette omfatter blant annet ytterdører, dører til sykkelboder og fellesdører inn til kjellerboder.

Borettslaget finansierer pågående utbygging av takvinduer ved bruk av egenkapital. Dette vil redusere borettslagets likviditet. Styret vurderer at det er behov for å kunne ta opp et særskilt lån for å finansiere bytte av ytterdører og dører i fellesarealer.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til låneopptak oppad begrenset til 2 millioner kroner for å finansiere bytte av ytterdører og dører i fellesarealer.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Sak 4: Digitale nøkler (USBL nøkkelen)

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

I august 2020 inngikk styret en avtale om å delta i et pilotprosjekt for bruk av digitale nøkler i borettslaget. I den forbindelse fikk borettslaget etablert digital styring av alle inngangsdører for alle bygg. Pilotprosjektet var gratis og all nødvendig infrastruktur ble installert uten kostnader for borettslaget.

Om digitale nøkler

Digitale nøkler fra USBL er integrert i USBL sin nettportal og gjør det mulig for styret å tildele beboere digital tilgang til alle våre inngangsdører. Beboere kan også dele den digitale nøkkelen med andre, f.eks. et annet familiemedlem, en venn eller et budfirma. Tilgangen kan begrenses til tidsbestemte perioder. Digitale nøkler gjør at du kan åpne døren med din telefon eller å la andre bruke sin telefon for å åpne ytterdøren. Beboere kan også montere smartlåser på egne inngangsdører slik at disse kan benyttes i samme applikasjon.

Du kan lese mer om systemet her: <https://www.usbl.no/styret/usbl-nokkelen/usbl-nokkelen-for-beboere>

Styret har behov for å få en avklaring om beboere ønsker å fortsette bruken av digitale nøkler. Prisen er 15,- kroner per andelseier per måned.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale for fortsatt bruk av USBL-nøkkelen.

Alternativt vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avvikle bruk av USBL-nøkkelen i borettslaget.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 24 stemmer mot 1 stemme.

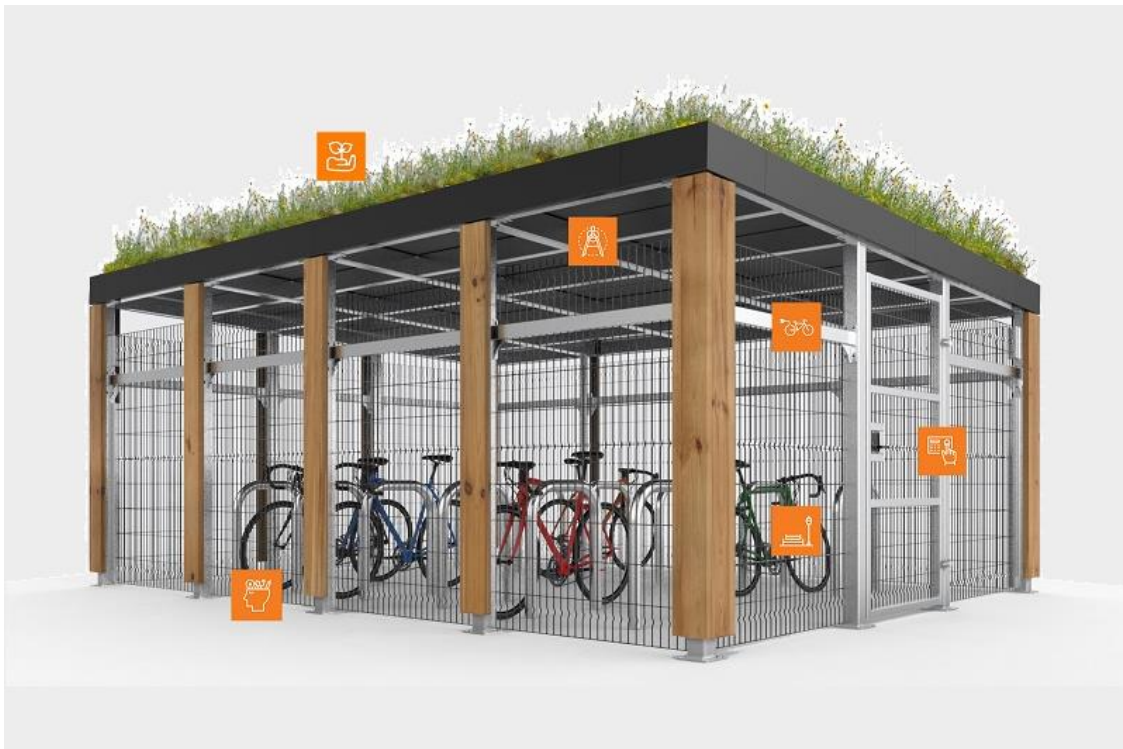
Sak 5: Utendørs sykkelboder

Forslagsstiller: Øystein Wethe Hanssen, Maridalsveien 238

Bakgrunn

Sykling til/fra jobb/skole/etc, er blitt et mer og mer vanlig og brukt alternativ til transport. Trange og for små og/eller mangel på innendørs sykkelboder gjør at det er et stort behov for å sikkert kunne parkere sykkelen sin for beboere i Badebakken borettslag. En installasjon av en utendørs sykkelparkering for beboere i Badebakken Borettslag er derfor noe som bør utredes, og bygges dersom det er innenfor et gitt budsjett/makspris.

Konkret forslag til sykkelpakering: Infravelo Bikestorage, tosidig med 54 syklers kapasitet: <https://www.infravelo.no/produkt/bikestorage/> (pris ukjent, ca. 2-300.000?).



Oppsummering/spesifisering fra forslag til vedtak følger under:

Krav til utendørs sykkelparkering:

- Det skal være låsbart
- Det skal ha tak
- Kapasitet bør være rundt 50 sykler

Tilgang til sykkelbod

- Førstemann-til-mølla-prinsippet
- Maks to sykler per andel/boenhet. Man kan ikke ha sykkel både i utendørs sykkelparkering og innendørs sykkelbod
- De som får tilgang får nøkkel el. til sykkelparkering - nøkler "eies" og fordeles av Badebakken Borettslag. Styret har oversikt over hvem som har tilgang

Finansiering:

- Vi kan søke Oslo kommune om å dekke 20% av kostnadene (maks. 100.000): <https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier/#gref>
- Her bør vi være tidlig ute, da det virker som om Oslo kommune årlig har 2 millioner å utdele i året.
- NB! Man må søke kommunen før man har bestilt materialer/tjenester, men man bør ha en konkret plan.
- Resten, 80%, dekkes av Badebakken Borettslag, via lån e.l., som fordeles likt over alle andelene/boenhetene.
- Det skal ikke koste noe ekstra å ha tilgang.

Nærmere om forslag:

Jeg ønsker at styret skal utrede muligheten for å bygge en utendørs sykkelparkering i Badebakken borettslag, og starte bygging av denne dersom det er innenfor budsjett/makspris. Sykkelparkeringen skal være låsbar og ha tak, og bør ha en kapasitet på ca. 50 sykler. Parkeringen kan bygges i østre del av bakgården (erstatte de lange benkene med tak over som uansett er svært lite brukt). Sykkelparkeringen skal finansieres av borettslaget ved eks. opptak av lån, og kostnadene skal fordeles flatt utover andelene/boenhetene i borettslaget. I tillegg vil Badebakken Borettslag søke Oslo kommune om å dekke 20% (maks. kr. 100.000,-) av utbyggingskostnadene via en kommunal ordning om tilskudd for sykkelparkering. Tilgang til sykkelparkering vil fungere ved førstemann-til-mølla-prinsippet. Det er dog et krav om at man må bruke sykkel sin aktivt, og at man ikke kan benytte seg av innendørs sykkelparkering samtidig. Det vil også være en begrensning på maks to sykkelplasser per andel/boenhet. Man melder inn interesse om å parkere sykkel sin utendørs til styret, og styret vil være ansvarlig for utdeling og kontroll av plasser. Det skal ikke koste noe ekstra å ha tilgang til sykkelparkeringen.

Beboers forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for å bygge en utendørs sykkelparkering i Badebakken borettslag, og starte bygging av denne dersom det er innenfor budsjett/makspris. Sykkelparkeringen skal være låsbar og ha tak, og bør ha en kapasitet på ca. 50 sykler. Parkeringen kan bygges i østre del av bakgården (erstatte de lange benkene med tak over som uansett er svært lite brukt).

Styrets innstilling

I dag er det låsbare sykkelboder i byggene Maridalsveien 232, 234, 238 og 240 hvor det er plass til ca. 1 sykkel per andelseier. Det er i disse bodene førstemann til mølla-prinsippet. Styret opplever at bruken av bodene varierer og at ikke alle sykler som låses i disse bodene er i bruk. Dersom en ser på muligheter for å regulere bruken, f.eks. ved å ta en liten «leie», kan plass kanskje frigjøres for de som er aktive brukere. Å utrede muligheter for å regulere dagens sykkelboder kan være et tiltak for å øke tilgjengeligheten til låsbar sykkel plass med tak.

For Maridalsveien 236 og Maridalsveien 242, som har 36 andelseiere, er det i dag ingen muligheter for å benytte låsbar sykkelbod. Dersom ny låsbar sykkelbod skal etableres bør denne sees i sammenheng med eksisterende løsninger og bruk av disse bodene. Prinsipper for bruk og fordeling bør etableres. Generalforsamlingen bør vurdere om sykkelbodbrukere skal finansiere et slikt prosjekt. Samtidig som det er behov for sykkelboder er uteområder med grøntareal og benker viktige for trivsel, og etablering av sykkelbod(er) må hensynta utearealet.

Styrets forslag til vedtak

Styret utreder hvordan tilgangen på sykkelparkering i borettslaget kan forbedres. Dette kan både omfatte etablering av utendørs sykkelbod og bedre regulering av eksisterende sykkelboder. Styret skal presentere et forslag på neste ordinære generalforsamling.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Jim Thorsen (sign)
Møteleder

Eirik Anonsen (sign)
Valgt av generalforsamlingen