

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag torsdag 12.05.2022 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Umer Ahmed

### 1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Geir Sørensen

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 23

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 176 800,- , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 176 800,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Søknad om markterrasse i Maridalsveien 242

Forslagsstiller: Karima Solberg og Abdulwahab Abdulkadir, Maridalsveien 242, H0104 (andel 72)

Vi (forslagsstiller) søker herved Borettslaget om å få etablere en markterrasse i Maridalsveien 242. Leil 72. Våre begrunnelser:

1. Det er allerede etablert 2 markterrasser på baksiden av bygget.

Vi ønsker en tilsvarende på forsiden som vil se ganske lik ut i form og størrelse og som ikke vil forstyrre helhetsbildet av bygget. Vi har fått to design se vedlegg.

Tegningen er en mindre markterrasse rett under balkongen. Den ønsker vi ikke pga det er ikke lys der og man blir inneklemt i et hjørne sammen med sykler og rett ved hovedinngangen.

Tegning to som er større og vil dekke gressplenen er veldig attraktiv og vil øke leilighetens markedsverdi betraktelig. Denne løsningen ligner på de markterrassene som allerede er etablert på baksiden og gir rom for lys og luft. Vi søker primært om dette.

2. Etter at det ble etablert balkong over kjøkkenvinduet mistet vår leilighet lys via to vinduer:kjøkken og sidevinduet på glassverandaen-. Dette har senket leilighetens markedsverdi og gjort den mindre attraktiv.

3. Salg: vi har tidligere prøvd å selge vår leilighet uten suksess før balkonger var etablert. Da var begrunnelse fra folk på visning at vi manglet en uteplass.

4. Da balkonger ble etablert ville ikke ansvarlige for prosjektet ta ansvar for å etablere markterrasse hos oss og vi fikk beskjed at vi måtte ordne dette selv.

**Vedlegg med tegninger bak i innkallingen. Sak 5.1****Vedtak:**

**Ikke vedtatt, med 18 stemmer mot.**

## 5.2 Sykkelparkering i Badebakken borettslag

### Forslagsstiller: Styret

Etter ekstraordinær generalforsamling 22. november 2021 har styret fått i oppdrag å utrede tilgang til sykkelparkering i borettslaget og hvordan dette kan forbedres. Se vedlegg med bilde bak i innkallingen.

I dag er det låsbare sykkelboder i byggene Maridalsveien 232, 234, 238 og 240. Det er plass til ca. 1 sykkel pr. andelseier i disse byggene, totalt ca. 48 låsbare sykkelplasser innendørs. Det er i disse bodene førstemann til mølla noe som kan medføre at enkelte andelseiere oppbevarer flere sykler mens andre ikke har tilgang til plass. Styret opplever at bruken av bodene varierer og at ikke alle sykler som låses i disse bodene er i bruk.

Nå som flere anskaffer seg dyrere sykler og bruken av sykler øker er det behov for beboere å beskytte sykler mot tyveri og nedbør. Oslo kommune har utarbeidet en veileder for sykkelparkering for nye bygg hvor det anbefales at det etableres ca. 30 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvm BRA for boliger. For Badebakken borettslag ville det ha medført et behov for ca. 180 sykkelparkeringsplasser.

Styrets vurdering er at det mangler mellom 50 og 100 plasser om vi skal møte dagens anbefalinger. Veilederen fra Oslo kommune sier også at sykkelparkering bør være under tak, og der dette ikke lar seg gjøre bør minst 50% av sykkelparkeringen være overbygget. Overbygget utendørsløsning kan da enten løses som en del av bygget, som en egen sykkelbod-/hotell eller som frittstående konstruksjon med levegger. I alle tilfeller skal sykkelparkeringen ha fastmonterte stativ og fast dekke. En sykkelparkering vil kreve ca. 2 -2,5 kvm (BREEAM NOR 2016). Parkeringsplasser for 50 – 100 plasser vil således kreve et fotavtrykk på ca. 100 – 250 kvm dersom standard fra Oslo kommune sin veileder følges.

Planlegging av 50-100 sykkelplasser vil være svært krevende og vil kreve betydelig bruksendring av vårt uteareal.

Basert på den foreløpige informasjonen styret har må det forventes en kostnad på ca. 10 – 15.000 kroner per sykkelparkeringsplass. Samlet sett vil etablering av ca. 100 permanente sykkelparkeringsplasser således medføre utgifter på 1 – 1.5 millioner kroner. Det må i tillegg påregnes årlige vedlikeholdskostnader.

Før styret går videre med detaljert utredning av permanente sykkelparkeringsplasser, ønsker styret å få generalforsamlingens tilslutning til å vurdere bruk av fellesarealene som vist til i figur 1.

**Se også vedlegg til sak 5.2 bakerst i innkallingen.**

### **Vedtak:**

#### **Eksisterende sykkelparkeringsplasser**

##### **Vedtak 1**

Styret kartlegger parkerte sykler i eksisterende sykkelboder. Sykler merkes, og de som ikke er i bruk fjernes. Beboere involveres og varsles før sykler fjernes. **Enstemmig vedtatt**

##### **Vedtak 2**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre merking av sykkelparkeringsplasser i eksisterende sykkelboder. **Vedtatt med 4 stemmer mot**

##### **Vedtak 3**

**Det ble først enstemmig vedtatt i Generalforsamlingen om å endre forslag til vedtak til:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre betaling for bruk av sykkelplasser i eksisterende sykkelboder. Hver andel har rett til å disponere en slik plass i andelseiers bygg. Prisen for en slik bruksrett settes til kroner 50,- per måned.

**Deretter ble det holdt en avstemning på dette vedtaket. Det ble vedtatt med 4 stemmer mot og 1 blank.**

*Utredning av nye sykkelparkeringsplasser*

#### **Vedtak 4**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheter for etablering av permanente utendørs sykkelparkeringsplasser m/tak på alle områder merket i figur 1 til neste ordinære generalforsamling. Styret får fullmakt til å bruke inntil kroner 100.000,- for en slik utredning.

**Vedtatt med 1 stemme mot**

### **5.3 Sykkelparkering ved bil på egen garasje plass**

Forslagsstillere: Geir Sørensen og Janne Furuly, H0101/H0102 Maridalsveien 240 (andel 57)

#### **Bakgrunn:**

Vi (forslagsstiller) har planer om å anskaffe en elsykkel hver. Det er veldig få innendørs sykkeloppstillingsplasser i borettslaget. Ideelt sett skulle vi gjerne parkert i egen bod, men elsykler er for tunge til å manøvreres opp og ned trappene trygt.

Vi er så heldige at vi disponerer en bred biloppstillingsplass i garasjen. Vi har tidligere søkt styret om tillatelse til å utnytte plassen ved siden av bilen vår til el-sykkelparkering, men fikk avslag i henhold til punkt 8 i ordensreglene, som er som følger:

*8. GARASJEANLEGG: Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasje plass.*

Etter loven er sykler definert som kjøretøy, så spørsmålet her er altså om det kan parkeres flere kjøretøyer på egen oppstillingsplass. I tillegg bør det være åpning for å montere anker for sykkellås på vegg eller gulv for å få noe solid å låse syklene fast til. Slikt anker er allerede etablert på motorsykkelplassen ved garasjeporten.

Som svar på eventuelle innsigelser om brannfare: I dag er det lov å oppbevare inntil fire svært brannfarlige dekk på plassen i tillegg til en bil som enten er full av drivstoff eller batterier. Derfor mener vi at et par elektriske sykler, som ikke lades der, vil gi svært liten ekstra brannfare. I tillegg er det etablert praksis, fordi det allerede parkeres elektrisk sykkel på en av motorsykkelplassene i garasjen.

Om generalforsamlingen skulle etterkomme vårt ønske, bør den nok også endre ordensreglementet slik at regelverket blir klarere, og litt mer smidig.

#### **Vedtak:**

Forslagsstiller valgte å trekke saken.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Styreleder Jim Thorsen, til valg. Det skal velges styreleder for 2 år. Det er tillatt med

gjenvalg av dagens styreleder.

**Vedtak:**

Valgt ble: Jim Thorsen for 2 år.

## **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlem Anders Humstad, til valg. Det kan velges opptil et styremedlem, for 2 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens styremedlem.

Rettelse etter at innkallingen ble sendt ut: Styremedlem Sterre J. Zwart-Nilsen, har trukket seg som styremedlem. Hun er dermed også til valg.

Da skal det velges opptil 2 styremedlemmer for 2 år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Geir Sørensen for 2 år.

Valgt ble: Magnar Setekleiv for 2 år.

## **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Håkon Arvid Lygre og Tore Igelkjøn, til valg. Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens varamedlemmer.

**Vedtak:**

Valgt ble: Tore Igelkjøn for 1 år.

Valgt ble: for Øystein Wethe Hanssen 1 år.

## **6.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Ingen ble valgt inn i valgkomiteen.

## Protokoll for Badebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Umer Tariq Ahmed (sign.)	13.05.2022
Sekretær	Umer Tariq Ahmed (sign.)	13.05.2022
Protokollvitne	Geir Sørensen (sign.)	13.05.2022