

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag tirsdag 30.05.2023 kl. 18:00 - Maridalsveien 242.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torhild Høgheim

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torhild Høgheim

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Sindre Skogvang

### 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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 25

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

**Vedtak:**

Godkjent

### **1.6 Godkjenning av saksliste**

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2022**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2022**

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 ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 189 200 ,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag om sykkelparkering

#### Bakgrunn

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 22. november 2021 og ordinær generalforsamling 5. mai 2022 har styret arbeidet med alternativer for bedre sykkelparkering i borettslaget. Styret er kjent med at tidligere styre ved flere anledninger har vurdert hvordan borettslaget skal sikre en langsiktig og god plan for oppgradering og vedlikehold av alle utearealer i borettslaget, men at arbeid med dette har blitt utsatt pga. flere større prosjekter (stigerør, vinduer, dører o.a.). Ved utredning av sykkelparkering, vurderte nåværende styre at det var hensiktsmessig å se på dette som et delelement i en generell plan for utvikling og vedlikehold av utearealer.

Styret har vært i dialog med flere entreprenører og landskapsarkitekter for utarbeidelse av forslag til sykkelparkering. Styret har vektlagt at forslag skal være en del av en langsiktig plan for endring i utformingen av våre utearealer. Etter innledende dialoger, ble LARK landskapsarkitekter engasjert for å utarbeide en helhetlig plan for sykkelparkering og oppgradering av nærliggende utearealer.

LARK har vurdert alle ikke-bebygde uteområder, og de mener at området syd på tomten er best egnet for å etablere et større antall lett tilgjengelige sykkelparkeringer under tak. LARK estimerer at det er plass til cirka 60 sykkelparkeringer under tak, se vedlagte skisser. Til orientering var det i de opprinnelige arkitekttegninger for borettslaget avsatt plass til sportsboder på samme sted. LARK har i tråd med styrets ønsker også foreslått endringer i nærliggende arealer. LARK mener at de foreslåtte endringene vil gi beboerne bedre utnyttelse og glede av et solrikt utendørsareal.

#### Styrets vurdering

Styret mener at forslaget fra LARK for sykkelparkering og oppgradering av utearealer er godt og helhetlig. Et foreløpig estimat fra LARK er at utbyggingen vil koste ca. 1,5 millioner kroner.

Ettersom beboerne i M236 og M242 ikke har innendørs sykkelparkering, vurderer styret at disse 36 andelene bør ha fortrinnsrett til en plass hver i det nye anlegget. Dette vil gi dem samme parkeringsmulighet for sykkel som andelseiere i de andre blokkene.

Styret vil arbeide videre med betalingsordning for oppstillingsplasser for sykler.

#### Vedtak:

Vedtak 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppgradere arealene syd på tomten og etablere ca. 60 utendørs sykkelparkeringer under tak, med utgangspunkt i vedlagte konseptskisser.

Vedtak 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil én million kroner til formålet.

Vedtak 3: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at andeler i M236 og M242 får tildelt én oppstillingsplass hver i det nye anlegget.

Vedtatt med 17 stemmer for og 8 stemmer mot.

## 5.2 Endring av ordensregler for garasje

### Bakgrunn

Styret avholdt beboermøte med brukerne av garasjen i november 2022. Etter innspill og diskusjoner fra dette møtet har styret utarbeidet forslag til nye ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

Den berørte paragrafen er i dag som følger:

### 8. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsyssel, 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 garasjeplass.

### Vedtak:

Paragraf **8. GARASJEANLEGG** endres til:

a) Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er ikke tillatt å etablere oppbevaringsløsninger slik som fastmonterte hyller, skap, bygge boder eller lignende.

b) Alle plasser skal være oppmerket og kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område, slik at det ikke hindrer ferdsel og/eller tilgang for andre brukere.

c) Etter avtale med styret er det lov å installere permanente anker i gulv og vegg for fastlåsing av mindre kjøretøyer som f.eks. motorsykler.

d) Følgende kjøretøyrelatert utstyr kan lagres på bakken på eget oppmerket område, under forutsetning av at det fjernes ved varsel om feiing av garasje og ellers ikke er til hinder for andre andelseiere:

1. Et sett hjul (dekk) – maksimalt 4 stykk
2. Takstativ (ikke takboks) og sykkelstativ for bruk på kjøretøy
3. Hundebur
4. Seter til kjøretøy (barneseter, uttakbare seter)

Vedtatt med 23 stemmer for og 2 stemmer mot.

### **5.3 Endring av vedtekter for vedlikehold av balkonger**

#### **Bakgrunn**

Med erfaring fra de siste års vedlikeholdsarbeid på balkonger og terrasser, vurderer styret det som hensiktsmessig å tydeliggjøre vedlikeholdsansvaret for disse. Styret fremmer derfor forslag om endringer i borettslagets vedtekter.

Nåværende vedtekter er som følger:

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(8) Vedlikehold på innsiden av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar i sin helhet. Med innside av balkong menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing/beising av alt treverk, utskifting rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

Når det gjelder plattingen i første etasje er andelseier ansvarlig for alt vedlikehold av treverk.

(9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjenning fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persiener, piper og varmluftpumper. Styret vil tinglyse heftelser på eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(6) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt vedlikehold utvendig samt reparasjon og utskifting av bærende konstruksjoner i forbindelse med balkong/platting. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til de berørte andelseiere.

#### **Vedtak:**

##### **Punkt 5-1 (8) endres til:**

Overflatevedlikehold av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar. Overflatevedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing / beising av alt treverk, rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

##### **Punkt 5-1 (9) endres til:**

Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjenning fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persiener, takterrasser, piper og varmluftpumper. Styret skal tinglyse heftelser på større eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg. Dersom borettslaget påføres ekstra kostnader som følge av manglende vedlikehold, kan borettslaget kreve kostnader for nødvendige utbedringer, delvis eller i sin helhet, refundert fra andelseier.

##### **Punkt 5-2 (6) endres til:**

Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt større vedlikehold av balkong/platting. Dette omfatter reparasjon og utskifting av dekke og bærende konstruksjoner. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til berørte andelseiere. Takterrasser er ikke omfattet av denne vedlikeholdsplikten, og ansvaret for takterrassen vil tilfalle andelseier gjennom heftelser på den enkelte leilighet.

Enstemmig vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Roger Bjugn og Helge Olav H. Ramstad, til valg. Det kan velges opptil to styremedlemmer for 2 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens styremedlemmer.

**Vedtak:**

Valgt ble: Hege Moen for 2 år.

Valgt ble: Rudolf Mevik for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem velges for ett år av gangen. Det skal velges to varamedlemmer. Gjenvalg av dagens varamedlemmer er tillatt.

**Vedtak:**

Valgt ble: Roger Bjugn for 1 år.

Valgt ble: Tom Aleksander Bråthen for 1 år.

### 6.3 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble: Linn Christina Aalefjær og René Pisani Valen.

/s/ Torhild Høgheim

/s/ Sindre Skogvang

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne