

## Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Badebakken 2-34

---

Møtedato: 20.04.2016

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Handelshøyskolen BI, Oslo

Til stede: 52 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 52 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av styreleder Mette Gregoriussen.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Berit Tafjord Heier foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

C Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som referent ble Trine Normann foreslått, og som protokollvitne ble Knut Reidar Wangen og Karin Apneseth foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Valgt**

---

### 2. Behandling av årsberetning for 2015 inkl vedlikeholdsplan for 2015

Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2015

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat som er et underskudd foreslås dekket av egenkapitalen. Dette medfører at sameiet får et udekket tap på kr 1 571 929.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 4. Valg av Revisor.

**Vedtak: E & Y ble valgt.**

---

## 5. Vedlikeholdsplan 2016

Det ble vedtatt å øke budsjett med kr. 300.000 til yttervegger og yttertak.

**Vedtak: Vedtatt**

---

## 6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 7. Behandling av innkomne forslag og saker

### A Ny § 25 i vedtekter - tak over verandadør mot Kr. Aamots gate

Saksframstilling: Flere av balkongene ut mot Kristoffer Åmotsgate har ikke balkong over. Problemet har vært at disse dørene ikke har kunnet stå åpne i regn- og snøvær uten at rommet har blitt fylt med vann.

Det er tillatt å sette opp tak over disse med en takløsning som kan settes opp uten søknad til kommunen ihht styrets retningslinjer.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### B Ny § 26 i vedtekter - Strømuttak

Saksframstilling: Sameiere kan for egen regning få montert strømuttak på egen parkeringsplass under forutsetning av styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder strømuttak for elbil eller andre formål.

Strømuttaket skal kobles til eksisterende strømanlegg i garasjen og installeres med undermåler. Installasjonen skal utføres av godkjent installatør.

Etter installasjon av strømuttak skal styret ha kopi av faktura og dokumentasjon som viser at installasjonen er forskriftsmessig utført.

**Vedtak: Styret jobber videre med saken.**

## C Fullmakt styret til å ta opp lån

Saksframstilling: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ved utførelsen av sitt oppdrag, kan det treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret representerer således sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

De siste årene har sameiet gjennomført en rekke vedlikeholdstiltak. Det sittende styret har så langt besluttet å finansiere tiltakene ved hjelp av oppsparte midler og gjennom å øke fellesutgiftene. Imidlertid er det slik at sameiet fremover plutselig kan få uforutsette økonomiske utgifter, som ikke er budsjettert, eller som det finnes oppsparte vedlikeholdsmidler til å gjennomføre. Eksempel på slik utgift er hvis en eller flere heiser plutselig skulle ryke. En heis koster ca. 800 000,-.

Formelt har styret ved behov, allerede fullmakt til å foreta låneopptak, og forplikte sameiet hvis det er nødvendig, for å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av eiendommen.

Men det sittende styret ønsker allikevel å adressere dette særskilt overfor sameiermøtet. Derav ønsker styret at nedenstående forslag til vedtak vedtas av sameiermøtet for den kommende styreperioden for forankringens skyld.

Til informasjon, er det slik at sameiet kan få lånefinansiering gjennom for eksempel OBOS-banken til vedlikehold av eiendommen. De tilbyr en rente på tilnærmet samme nivå som private boliglån, dvs. ca. 2,0% + et risikopåslag på ca. 1.0%, til sammen ca. 3.0%. Årsaken til risikopåslaget, er at banken ikke kan ta pant i eiendommen, på samme måte som i et borettslag. Uansett er det en gunstig finansieringsmulighet ved et eventuelt behov.

***Styrets forslag til vedtak:*** Sameiermøtet gir styret for 2016/17 fullmakt til å foreta låneopptak for å kunne gjennomføre lånefinansiert vedlikehold av sameiets eiendom ved ekstraordinære behov som f.eks. bytte av en eller flere heiser.

*Protokolltilførsel: Fullmakten gjelder frem til neste årsmøte.*

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**D** Reseksjonering av seksjon 174 (bestående av leilighet 174a og 174b)

Saksframstilling: Undertegnede Olav Ofstad, eier av Leilighetene 174A og 174B i Badebakken 2, i Grunnboken benevnt som G.nr. 57 Br.nr. 400, seksjon 174 i Oslo kommune, søker om Sameiets samtykke til reseksjonering i henhold til Boligseksjonslovens §12.

Bakgrunnen er at jeg ønsker å selge hovedleiligheten, 174A, på 75 kvm, og beholde hybelleiligheten 174B, i Grunnboken kalt tilleggsdel, på 25kvm.

Begge leiligheter har egen inngang fra etasjens fellesarealer. Dertil er det en dør mellom de to enhetene. Denne tilsiktes erstattet med en fast vegg tilsvarende byggets standard, etter Styrets anvisning. Garasjeplassen vil følge 174A.

Bruken av de to enhetene vil være uendret, og de tekniske vilkår for re-seksjonering ansees oppfylt.

Tillatelse til å reseksjonere søkes kjent som hos Kommunen, men henhold til Eierseksjonslovens §12 kreves det samtykke fra Sameiermøtet hvis delingen fører til en økning i antall stemmeberettigete, og dette antallet vil eventuelt øke med en.

Som eier av de to enhetene bærer jeg selvsagt alle omkostninger, både av teknisk og juridisk art.

Jeg verdsetter Badebakkens bomiljø, og ville stor pris på å beholde hybelleiligheten. Sameiermøtet anmodes derfor vennligst om å treffe følgende vedtak:

Sameiermøtet i Badebakken 2-34 samtykker til at det søkes deling av Gnr. 57, br,nr 400, seksjonsnummer 174 i Oslo, slik at hoveddelen 174A og tilleggsdelen 174B blir separate seksjoner.

Olav Ofstad

**Styrets forslag til vedtak:** *Sameiermøtet godkjenner forslaget i sin helhet.*

**Vedtatt:** Det ble holdt avstemming ingen forlangte skriftlig. Ca 40 stemte for og en stemte mot. Vedtatt.

**E** Innstallering av strømuttak ved garasjeplassen til seksjon 197, oppgang 28

Saksframstilling: Vi ønsker å få installert en vanlig stikkontakt ved parkeringsplassen vår i fellesgarasjen. Formålet med en egen stikkontakt er hovedsakelig å kunne lade startbatteriet i bilen vår og å kunne bruke støvsuger til rengjøring av bilen.

En autorisert elektromontør har vært på befaring og anbefalt et opplegg for stikkontakten som er beskrevet i forlaget nedenfor.

Det foreslåtte opplegget vil ikke forhindre andre seksjonseiere i oppgang 28 fra å gjennomføre tilsvarende installasjoner.

Beskrivelse av strømuttaket:

- a) En låsbar stikkontakt, 230V/15A, monteres på veggen ved parkeringsplassen til seksjon 197.
- b) En strømkabel trekkes fra stikkontakt opp til garasjetaket, og derfra langs veggen oppunder taket i retning av kjellerdøren til oppgang 28. Der kabelen når kabelbroen med hovedledningene som går til seksjonene i oppgang 28, legges kabelen i kabelbroen frem til sikringsskapet ved siden av kjellerdøren til oppgang 28.
- c) Kabelen trekkes derfra gjennom veggen, inn til trappeoppgangen, og monteres til anlegget tilhørende seksjon 197. Forbruket vil dermed registreres på strøabonnementet til seksjon 197.

Forutsetninger:

1. Alle kostnader forbundet med montering, vedlikehold og eventuell fremtidig demontering skal dekkes av seksjon 197.
2. Sameiet kan kreve at installasjoner endres eller fjernes dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel manglende vedlikehold, endringer i forskrifter eller at det oppstår konflikt med annen bruk av fellesarealene.
3. Stikkontakten skal ikke benyttes til ladning av elbil, hybridbil eller tilsvarende ladbare kjøretøy. Hvis det i fremtiden blir aktuelt med slik bruk, må det søkes til Sameiet på forhånd og strømuttaket må oppgraderes for denne type bruk.

Vennlig hilsen

Knut R. Wangen og Berit-Karin Rio Wangen,  
Seksjon 197, Badebakken 28

Forslag til vedtak:

Eiere av seksjon 197, Badebakken 28, gis tillatelse til å installere et strømuttak ved sin garasjeplass i fellesgarasjen, gitt beskrivelsen og forutsetningene over.

**Styrets forslag til vedtak:** Sameiermøtet avviser forslaget og viser til ny paragraf 26 i vedtektene.

**Vedtak:** Saken ble trukket og sameiermøte samtykket til det.

## 8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Samantha Tahir-Hafting foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Strømme foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Ellen Hoel Stabell foreslått.

### **Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som varamedlem for 1 år, ble Amund Bergan foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Eirik Danielsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Steffen Steen Jakobsen foreslått.

### **Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 21:00. Protokollen signeres av

Møteleder  
Berit Tafjord Heier/s/

Referent  
Trine Normann/s/

Protokollvitne  
Knut Reidar Wangen/s/

Protokollvitne  
Karin Apneseth/s/

**Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Mette Gregoriussen	Badebakken 16	2015-2017
Styremedlem	Berit T. Heier	Badebakken 30	2015-2017
Styremedlem	Ellen Hoel Stabell	Badebakken 16	2016-2017
Styremedlem	Samantha Tahir-Hafting	Badebakken 8	2016-2018
Styremedlem	Thomas Strømme	Badebakken 16	2016-2018

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

**Til informasjon:**

Varamedlem	Amund Bergan	Badebakken 22	2016-2017
Varamedlem	Eirik Danielsen	Badebakken 28	2016-2017
Varamedlem	Steffen Steen Jakobsen	Badebakken 22	2016-2017