

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lakkegården Borettslag

---

Møtedato: 28.05.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Vahl skole

Til stede: 25 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Anne Dahlen.

Møtet ble åpnet av styreleder Åsmund Skeie.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Åsmund Skeie 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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Anne Dahlen foreslått.

Som protokollvitne ble Øistein Skeie foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak:** Godkjent, lovlig satt

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000,-.

**Vedtak:** Godkjent

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A Forbud mot røyking på balkonger og terrasser.

##### **Forslag innkommet fra Terje Kristoffer Nilssen**

Røyking er i dag tillatt i bakgården, både på individuelle balkonger/terrasser og ved inngangspartiene. Dette kan tidvis være til sjenanse for naboer, spesielt hvis det skjer på kvelds- og nattetid. Det er heller ikke alltid lett å kontakte vedkommende, i og med at det skal være ro i bakgården etter kl 20.00. Ifølge Norges Astma- og Allergiforbund kan borettslag forby røyking på balkonger og terrasser, da disse som hovedregel er å anse som fellesareal.

**Forslag til vedtak:** Husordensreglene endres iht enten a) eller b) nedenfor.

##### a) Totalforbud mot røyking på balkonger, terrasser og fellesområder

Endring av § 3, Bruk av uteområdene, foreslås å suppleres med et nytt avsnitt:  
*"Røyking er ikke tillatt på balkonger, terrasser, eller i noen av borettslagets fellesområder."*

##### b) Forbud mot røyking på balkonger, terrasser og fellesområder etter kl 22.00 (evt 23.00)

Endring av § 2 Ro, første avsnitt. Avsnittet lyder per i dag som følger: "Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i bakgården etter kl. 20.00."

Avsnittet foreslås å suppleres med "*Røyking er ikke tillatt i bakgården, på balkonger eller terrasser etter kl. 22.00, og skal kun skje utenfor fellesområdene etter dette tidspunkt.*"

**Vedtak:** a) 3 stemmer for totalforbud  
16 stemmer mot totalforbud  
Forslaget falt

b) 7 stemmer for forslaget  
13 stemmer mot forslaget  
Forslaget falt

Husordensreglene endres ikke, men røyking tilrettelegges på et egnet sted som ikke er til sjenanse for beboerne.

**B Endring av vedtekter, sammenslåing leiligheter****Forslag innkommet fra Styret**

Styret foreslår en presisering av vedtektene vedrørende muligheten for å slå sammen to leiligheter. Per i dag er det ingen begrensninger på å slå sammen to leiligheter og det er heller ikke nødvendig med generalforsamlingens samtykke i slike tilfeller. Kun i tilfeller der antallet andeler i borettslaget foreslås økes skal dette godkjennes i generalforsamling; men det er ikke nødvendig om dette antallet reduseres.

En sammenslåing av andeler og derpåfølgende reduksjon av antall andeler kommer imidlertid i konflikt med vedtektene på enkelte punkter:

- a) Ved ervervelse av en ny andel vil en andelseier eie to andeler samtidig og strider mot vedtektenes § 2-1 (2): "*Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel.*" For å kunne slå sammen andelene må andelseier dermed gis dispensasjon fra denne regelen. Dispensasjonen må gis for et hensiktsmessig tidsrom som gir andelseier anledning til å søke plan- og bygningsetaten (PBE) om rammetillatelse til en fysisk sammenslåing av leilighetene. Videre bør andelseier gis muligheten til å velge hvilken andel hun/han ønsker å beholde dersom rammesøknaden ikke innfris.
- b) Dersom begge andelene disponerer parkeringsplass må andelseier gis dispensasjon fra regelen om at hver andel kun kan eie én parkeringsplass, som spesifisert i vedtektenes § 3-5 (1). Dispensasjonen må gis for et hensiktsmessig tidsrom som gir andelseier anledning til å selge parkeringsplassen sin til en annen andelseier uten parkeringsplass.

For boder vil det være hensiktsmessig at disse overdras til den nye sammenslåtte andelen, ettersom størrelsen på bodene følger størrelsen på andelen.

Når det gjelder fordeling av felleskostnader foregår dette med utgangspunkt i størrelsen på andelen i kvadratmeter. Dermed vil ikke en sammenslåing av andeler påvirke dette forholdet. Unntaket er borettslagets leie av TV- og internettjenester som fordeles likt per andel. Her vil borettslaget måtte reforhandle kontrakten med Get AS og be om en reduksjon i antallet abonnementer, med mindre andelseier ønsker å beholde begge abonnementene for hver av tilkoblingspunktene i de opprinnelige andelene.

Et annet forhold av mer prinsipielt grunnlag knytter seg til formålet med sammenslåingen. En sammenslåing av leiligheter kan være hensiktsmessig av flere årsaker. Både kan det åpne for at andelseiere lettere kan flytte internt i borettslaget, samtidig som det er uttalt ønske og behov fra myndighetenes side å øke andelen av tre- og fireromsleiligheter i Oslo sentrum. På den annen side ønsker vi ikke at en sammenslåing leder til en større andel utleieboliger og gjennomstrøm, ved at andelene slås sammen, men *de facto* holdes adskilt, hvorpå én av andelene brukes som utleieobjekt. Det er imidlertid vanskelig å bruke vedtektene til å begrense utleie av hele eller deler av en sammenslått andel, annet enn å følge bestemmelsene vi har for borettslagets andeler per i dag.

Forslaget nedenfor beskriver en *presisering* av vedtektene. Dersom vedtatt vil borettslaget leie inn juridisk kompetanse til å forfatte en tekst som egner seg til bruk i vedtektene.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene oppdateres med følgende presiseringer:

1. Ved ervervelse av en ny andel for sammenslåing med eksisterende andel gis andelseier dispensasjon fra regelen om å ikke kunne eie to andeler samtidig i seks måneder i fra overtagelsesdato. Innen tidsfristens slutt skal andelseier *enten* presentere styret med innvilget rammetillatelse og tidsplan for sammenslåing *eller* legge ut én av andelene til salgs. Om rammetillatelsen ikke er innvilget innen tidsfristen utløp skal én av andelene legges ut til salg.
2. Dersom begge andelene disponerer parkeringsplass gis andelseier dispensasjon fra regelen om at hver andel kun kan eie én parkeringsplass i et tidsrom på seks måneder. Innen tidsfristens slutt skal andelseier selge én av parkeringsplassene til en annen andelseier uten parkeringsplass. Dersom parkeringsplassen ikke er solgt ved tidsfristens slutt overdras bruksretten for parkeringsplassen til borettslaget, som deretter kan leie ut parkeringsplassen inntil andelseier får solgt den videre.

**Vedtak:** 21 stemmer for forslaget, 4 avholdende.

Forslaget vedtatt

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Åsmund Skeie foreslått.

**Vedtak:** Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Anne Camilla Bergkvist foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Carl Petter Gahre foreslått.

**Vedtak:** Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Evy Hillestad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Geir T Hem foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Espen Evjenth foreslått

**Vedtak:** Valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Åsmund Skeie

Varadelegert Arne Riber

**Vedtak:** Valgt

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Marie T. E. Granbom og Bjørn Carstensen Hoff

**Vedtak:** Valgt

---

Møtet ble hevet kl.: 19.50. Protokollen signeres av

Åsmund Skeie /s/

Møteleder

Anne Dahlen /s/

Fører av protokollen

Øistein Skeie /s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Åsmund Skeie	Heimdalsgata 21	2019 - 2020
Styremedlem	Hallvard Øren	Heimdalsgata 19	2018 - 2020
Styremedlem	Anne Camilla Bergkvist	Heimdalsgata 19	2019 - 2021
Styremedlem	Arne Riiber	Heimdalsgata 21	2018 - 2020
Styremedlem	Carl Petter Gahre	Heimdalsgata 21	2019 - 2021