

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lakkegården Borettslag

---

Møtedato: onsdag 30. mai 2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Vahl skole

Til stede: 18 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 19 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: Vedtatt**

#### 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 Eirik Andersen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### 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 2017

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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

### 1) Styrets kommunikasjonsplan

#### Styret Lakkegården borettslag informerer

I sin kommunikasjon med beboere benytter styret seg av ulike kanaler avhengig av informasjonens innhold. Disse er som følger:

#### **Post**

Postbrev benyttes i forbindelse med innkallinger til årsmøter, utdeling av årsberetninger, møteprotokoller og nyhetsbrev, samt ved korrespondanse med beboere i enkeltsaker, som ved advarsler o.l.

#### **e-Post**

Styrets e-post lakkegarden@hotmail.com gjennomgås rutinemessig av styrets medlemmer og besvares innen to uker. Styret vil imidlertid kvittere på innkomne e-poster så snart den er lest før den fordeles blant styremedlemmene for videre oppfølging.

#### **Telefon og sms**

I saker der styret trenger å nå direkte eller vis-a-versa benyttes telefon eller sms. Dette gleder primært i saker som krever en hensiktsmessig form for koordinering, som for adgang til leiligheter for utbedringer, befaringer o.l.

#### **Oppslag**

Styret benytter seg av oppslag i alle tre oppganger ved inngangsdør og i heis, for saker som ikke krever korrespondanse per brev. Dette gjelder innkallinger til eksempelvis dugnad, julegløgg, vask av garasje, o.l. eller oppslag av nyhetsbrev og varsler om hendelser som berører beboere direkte.

#### **Facebook**

Styret har opprettet en egen Facebook-profil under navnet Lakkegården borettslag. Denne fungerer som en oppslagstavle og her legges ut samme informasjon som ellers slås opp i oppslagene nevnt ovenfor.

#### **Borettslagets nettsider**

Borettslagets nettsider er blitt oppdatert og inneholder selskapsopplysninger og utfyllende praktisk informasjon om borettslaget, om styret og om handling i ulike situasjoner. Informasjonen som legges ut på våre Facebook-sider og i oppslag, publiseres samtidig på nettsidens forside.

Styret har satt seg som mål å utarbeide en effektiv og hensiktsmessig kommunikasjonsstrategi. Foreløpig har tilbakemeldingene vært positive, men vi oppfordrer beboere om å melde inn forslag til andre fremgangsmåter eller endringer som kan komme borettslaget til fordel.

#### **Vedtak: Godkjent til etterretning**

## 2) Innglassing av balkonger og terrasser

### Forslag innkommet fra Styret Lakkegården borettslag

På forrige generalforsamling ble det vedtatt å utrede mulighetene for innglassing av balkonger og terrasser. Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt utarbeidet et foreløpig kostnadsoverslag basert på sistnevntes kontakt med leverandør av innglassingsystemer Lumon.

På grunn av variasjonen i balkongtyper og terrasser, vil det være et utfordrende prosjekt med mange spesialtilpassede løsninger og mål.

Innglassing av de enkleste balkongene innfelt i fasade med veranda over anslås til en kostnad omkring 35 000,- kr eks. mva. For de store takterrassene anslås en kostnad i størrelsesorden 100-150 000,- kr eks. mva. Kostnaden for de øvrige balkongene vil ligge et sted midt i mellom. Kostnadene baserer seg på erfaringstall og det tas forbehold mot eventuelle merkostnader knyttet til tetninger mot skillevegger, behov for demontering av takrenner m.v. For en mer nøyaktig prisvurdering er det nødvendig å befare hver enkel balkong og terrasse, ta mål og eventuelt se på tegninger for å vurdere innfestingsmuligheter.

Tiltaket er søknadspliktig og dersom det er interesse for tiltaket anbefaler OBOS Prosjekt en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten for å vurdere mulighetene for i det hele tatt å få en eventuell søknad gjennom. En søknad krever arkitektbistand og kostnaden forbundet med en slik rammesøknad vil avhenge av antallet balkonger og terrasser som skal glasses inn. OBOS Prosjekt anslår en pris omkring 30 - 50 000,- kr.

#### Forslag til vedtak:

1. Styret undersøker på nytt interessen for tiltaket blant beboere.
2. Dersom denne foreligger leier Styret inn OBOS Prosjekt som prosjektleder for det videre arbeidet. Alle kostnader til dette fordeles på gruppen av beboerne tiltaket gjelder. OBOS Prosjekt bistår med forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten (PBE). Dersom PBE er positive til tiltaket bes OBOS Prosjekt om å utarbeide et mer nøyaktig kostnadsestimat og et forslag til utformingen av den enkeltes balkong eller terrasse.
3. Dersom beboerne ønsker å gå videre med tiltaket, bes OBOS Prosjekt om å innhente arkitektbistand til en rammesøknad, som sendes til godkjenning i PBE.
4. Det endelige forslaget legges frem for generalforsamlingen og godkjennes med 2/3-flertall.

**Vedtak: 11. stemmer for, 7 stemmer mot. Forslaget vedtatt**



### 3) Etablering av ladestasjoner i garasjelegget

#### Forslag innkommet fra Styret Lakkegården borettslag

##### Bakgrunn

Saken har utgangspunkt i en forespørsel fra flere beboere om muligheten for å etablere ladestasjoner i borettslagets garasjelegget.

El-biler utgjør en stadig større andel av bilparken, og etterspørselen etter egne ladepunkter i fellesgarasjer vokser. Denne trenden gjenspeiles i et vedtak i Stortinget av den 30. mai 2017: *«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i borettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt – med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted.»*

Styret har innhentet tilbud fra ulike leverandører og valget har falt på en løsning levert av Bravida AS. Tilbudet består av en felles teknisk infrastruktur og privateide ladestasjoner fra Schneider Electric av typen EVlink Smart Wallbox 22 kW. Løsningen ble presentert for beboere under informasjonsmøtet med Bravida AS på Vahl Skole den 29. jan d.å.

##### Hva tilbudet gjelder

###### 1) Etableringen av nødvendig infrastruktur

All nødvendig elkraft infrastruktur, inkl. føringsveier, stigekabler, tavlearbeider, underfordelinger og kabling etableres frem til hver enkelt garasjeplass. Infrastrukturen anses som felleseiendom og driftes/vedlikeholdes av styret.

Tilbudspris for all nødvendig infrastruktur er kr 581.126,- inkl. mva.

Borettslaget har i skrivende stund søkt om et tilskudd fra Oslo kommune på kr 114.475,- som kan trekkes fra overnevnte sum. Borettslagets utgifter blir da:

Tilbud fra Bravida AS kr 581 126,-

Tilskudd Oslo kommune - kr 114 475,-

Sum felles infrastruktur **kr 466 651,-**

Sum per beboer **kr 10 370,-** (4 månedlige inst. over husleien á kr 2.583,-)

Kostnaden fordeles på andelseiere med garasjeplass, hvilket tilsvarer **kr 10.370,-** per beboer. Summen blir belastet andelseier over husleien i form av seks månedlige innbetalinger, hver på **kr 1 728,-** (Merk: Andelseier må ta høyde for at sluttsummen kan variere noe ift. oppgitt tilbudspris.)

###### 2) Tilkobling med lader

Med overnevnte infrastruktur på plass, kan andelseiere selv velge om - og når - de ønsker å koble seg til med en egen lader på sin parkeringsplass. Ladestasjonen er av typen EVlink Smart Wallbox 22 kW og koster **kr 11.430,-** ferdig montert. Ladestasjonen bestilles gjennom Bravida AS og styret vil koordinere innkjøp og installasjon av ladestasjoner med beboere som ønsker det.

Ved bestilling av enkeltladere på et senere tidspunkt vil det tilkomme et oppmøtegebyr fra Bravida

AS på kr 1500,- (dette kan utgå dersom man samler opp og bestiller flere samtidig.)

### 3) Drift og vedlikehold

Strøm til ladestasjonene leveres av Fortum (tidl. Hafslund Strøm) og det legges det til rette for oppfølging av energiforbruket per lader, inkludert fakturering mot hver beboer, til en kostnad av **kr 45,-** per måned per tilknyttet ladeboks. I tillegg til denne summen kommer en månedlig administrativ kostnad på **kr 500,-** for hele anlegget som fordeles på antallet ladestasjoner i bruk.

Disse drift- og vedlikeholdskostnadene finansieres gjennom et prosentvis prispåslag på strømregningen til det enkelte ladepunktet. Prispåslaget avtaler styret sammen med Fortum og vil avhenge av hvor mange beboere som velger å ta i bruk en ladestasjon. I følge Fortum er det vanlig med et prispåslag på mellom 10 og 20 prosent. Prispåslaget skal gå til å dekke inn overnevnte månedlige kostnader, som styret betaler inn på vegne av andelseiere, og løpende vedlikeholdsutgifter. Sistnevnte vedlikeholdsutgifter forventes imidlertid å være relativt små, og knytter seg primært til nødvendig vedlikehold av el- infrastruktur. Slik sett blir driftskostnadene fordelt på brukere av ladestasjonene og forholdsmessig ut i fra eget forbruk. Denne løsningen gjør det mulig å eie en ladestasjon uten å måtte delta i vedlikeholdskostnadene av infrastrukturen dersom man velger å ikke ta ladepunktet sitt i bruk (eksempelvis for beboere som ønsker å benytte anledningen til å anskaffe seg et ladepunkt, selv om de på tidspunktet ikke eier en el-bil).

### 4) Øvrig informasjon

- Fortum oppgraderer programvaren i ladestasjonene fortløpende og står for det tekniske vedlikeholdet av denne.
- Systemet er kompatibelt med evt senere oppgraderinger av selve maskinvaren/ ladestasjonen fra Schneider Electric.
- Dynamisk energistyring analyserer og tilpasser seg det øvrige strømforbruket i bygget.
- Ladestasjonen styres av eier via en egen trådløs brikke
- Avlesning av personlig forbruk via app er under utvikling av Fortum (tidl. Hafslund Strøm).
- Den felles infrastrukturen (med eller uten en privat ladestasjon) regnes for å være en god investering for borettslaget og andelseiere, da etterspørselen på garasjeplasser med ladestasjon kun forventes å øke i fremtiden.

**Forslag til vedtak:** Tilbudet fra BRAVIDA AS godkjennes. Styret koordinerer innkjøp og montering av private ladestasjoner for beboere som ønsker å benytte seg av tilbudet.

**Vedtak: 15 stemmer for forslaget. Forslaget vedtatt**

#### **4) Hvordan jobbe for å få tak i og bruke diverse utlyste midler? Sak til diskusjon innkommet fra Evy Hillestad og Reidar Aunan**

Det finnes mange stønadsordninger som borettslaget kan søke på, bl.a. *OBOS gir tilbake* og midler gjennom Områdeløft Tøyen og Grønland. Borettslaget har allerede fått et tilskudd på 134 000,- i et såkalt *bomiljøtilskudd* fra sistnevnte. Midlene skal gå til nytt fallunderlag på lekeklassen og i bakgården skal det settes opp en redskapsbod og eventuelt plantekasser, samt energibesparende LED-belysning langs utearealene.

Jo flere som engasjerer seg i slikt arbeid, dess bedre blir gjerne resultatet. Ulike mennesker med ulik bakgrunn og alder kan være med og bidra i arbeidet på hver sin måte – og således gjøre det kvalitativt bedre.

Og for at flest mulig skal ha mulighet til å bidra i slikt arbeid – også utenom den årlige dugnaden, bør vi diskutere hvordan dette arbeidet best kan organiseres gjennom året.

Ulike elementer i arbeidet:

1. Hva trenger vi av utbedringer?
2. Hvordan melde inn behov fortløpende?
3. Hvilke stønadsformer/-ordninger passer til vårt behov?

Lag en oversikt over aktuelle finansielle ordninger.

4. Når er aktuelle søknadsfrister?
5. Hvem kan skrive søknaden?
6. Hvem kan utføre arbeidet?

Må vi bruke profesjonelle? Kan noe gjøres på dugnad?

7. Når skal arbeidet gjøres?
8. Hva kan gjøres uten å søke om penger – innenfor egne midler?

#### **Styrets innstilling:**

De fleste problemstillingene i saken inngår i det daglige arbeidet til styret, med unntak av å føre noen løpende oversikt over aktuelle tilskuddsordninger. Styret stiller seg positivt til etableringen av en beboergruppe som kan spille inn forslag om tilskuddsordninger og drøfte disse i samspill med styret. Styret inviterer til beboermøte hvor vi utreder saken videre i fellesskap.

**Vedtak: Styret inviterer interesserte beboere hvor saken tas videre. Enstemmig vedtatt**



---

## 5. Valg av tillitsvalgte

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

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Hallvard Øren foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Arne Riiber foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

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

Som varamedlem for 1 år, ble Espen Evjenth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Evy Hillestad foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

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

Delegert Åsmund Skeie

Varadelegert Arne Riiber

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

E Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Marie T E Granbom

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Åsmund Skeie /s/  
Møteleder

Anne Dahlen /s/  
Fører av protokollen

Eirik Andersen /s/  
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Åsmund Skeie	Heimdalsgata 21	2018 - 2019
Styremedlem	Anne Camilla Bergkvist	Heimdalsgata 21	2017 - 2019
Styremedlem	Arne Riiber	Heimdalsgata 21	2018 - 2020
Styremedlem	Hallvard Øren	Heimdalsgata 19	2018 - 2020
Styremedlem	Bjørn Carstensen Hoff	Heimdalsgata 23	2017 - 2019