

# PROTOKOLL

Tid og sted: Tirsdag 26. april 2016 kl 1800, Grendehus Øst, Bertramjordet 25

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2016 i Bertramjordet Borettslag

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sean Sommer

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Geir Hollingen

### 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Kristina Lie- Hagen

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

Antall fremmøtte med stemmerett:	32
Antall fremlagte fullmakter:	6
Totalt:	38

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

## **2. GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET**

### **2.1 Godkjenning av årsmelding 2015 fra styret**

Styrets årsmelding for 2015 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### **2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2015**

Årsregnskap for 2015 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

## **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE**

Vedtak: Kr. 270 000,- vedtatt

## **4. ANDRE SAKER**

### **4.1 Sakstittel: Avfallshåndtering – nedgravd løsning - forslag fra styret**

Hvert år betaler borettslaget i underkant av 200 000 kroner til Servicesentralen for avfallshåndtering. Dette innebærer i henhold til Serviceavtalen:

*«Søppelrunde hver morgen. Snu om på beholderne og setter disse på plass. Ved overfylte søppelboder, kjøres dette bort. Rydding/feiing av søppelboder.»*

I tillegg betaler vi renovasjonsavgift for henting av avfall.

Styret har sett på mulige alternative ordninger for avfallshåndtering, og har analysert eventuelle kostnadsgevinster ved å etablere helt nedgravde avfallscontainere. Analysene viser at en investering i helt nedgravde beholdere vil ligge på rundt 1 mill NOK, litt avhengig av hvor mange beholdere det ender opp med til slutt. I nedbetalingstiden for et lån betyr det at dagens kostnader til avfallshåndtering erstattes med betaling av renter og avdrag. Lånet vil være tilbakebetalt etter 4 – 5 år. Kostnadene i nedbetalingsperioden vil også være lavere enn dagens kostnader, blant annet fordi ordningen gir mulighet for lavere renovasjonsavgift enn vi har i dag – og fordi vi ikke lenger trenger å betale Servicesentralen for dagens tjenester. Etter 4 - 5 år, når lånet er nedbetalt, vil kostnadene bli vesentlig lavere enn i dag – og på sikt vil det bety store besparelser for borettslaget.

**Som tilleggsgevinst kommer også:**

Skjemmende søppelskur forsvinner – «åpnere landskap»

- Søppelskur erstattes med sykkelboder
- Glass- og metallcontainer i borettslaget
- Lavere vedlikeholdskostnader
- Færre luktproblemer
- Ingen brannfare
- Mindre rotteplager
- Tilfredsstillende kravene i forskriftene om universell utforming

Det vises ellers til mer detaljert informasjon på [www.bertramjordet.no](http://www.bertramjordet.no).

**Styrets innstilling:**

**Styret gis fullmakt til å lånefinansiere og gjennomføre et prosjekt i 2016 for å etablere en avfallsløsning basert på helt nedgravde avfallsbeholdere.**

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med 2/3 dels flertall

**4.2 Sakstittel: Nye husordensregler og vedtektsendring** – forslag fra styret

Styret har vedtatt å foreslå nye husordensregler som legges fram for generalforsamlingen 2016.

Det er flere grunner til at dette legges fram nå:

- Mye har endret seg siden de forrige husordensreglene ble skrevet.
- De gamle reglene har utviklet seg til å bli en blanding av regler og «gode råd».
- Husordensreglene, som er gitt av generalforsamlingen, bør være «robuste» i forhold daglige «hendelser» i borettslaget.
- Husordensreglene bør være tilpasset en standard som er anbefalt av NBBL/boligkooperasjonen.

Teksten i styrets forslag til nye husordensregler er gjengitt nedenfor. Forslaget innebærer også at reglene om el-bilparkering i punkt 2.3 i vedtektene, som ble vedtatt innført på generalforsamlingen i 2013, tas ut av vedtektene og legges inn i husordensreglene. Dette trenger eget vedtak etter reglene for endring av vedtektene (2/3 flertall).

## **Husordensregler for Bertramjordet borettslag**

### **1. Formål og omfang**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamling, og kan bare endres av en ny generalforsamling.

Borettslaget har en del utfyllende regler og veiledninger gitt av styret. Disse finnes på borettslagets nettside, [www.bertramjordet.no](http://www.bertramjordet.no), og er et supplement til husordensreglene.

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Barn skal ikke bruke oppgangene som lekeplass.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200 – 0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 0700 – 2000
- helg og helligdager klokken 1000 – 1800.

### **3. Bruk av boligen**

Beboerne skal sørge for:

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- at boligen er utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat
- at avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- straks å melde fra til Servicesentralen eller styret hvis det oppstår vannlekkasjer
- straks å melde fra til Servicesentralen eller styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverket
- at balkonger eller annet uteareal beboeren disponerer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, utrangerte møbler eller lignende.

### **4. Grilling**

Kullgrill er tillatt i rekkehusene. På balkonger kan det bare brukes elektrisk eller gassgrill.

## **5. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Oslo kommunes regler for kildesortering av søppel skal følges. Spesialavfall og større gjenstander skal leveres på en av kommunens gjenbruksstasjoner, for eksempel Grønmo, eventuelt i Carporten hos Servicesentralen første onsdag i måneden. Avfall og gjenstander skal ikke settes utenfor søppelinnkastene.

Hageavfall skal deponeres på egen merket plass ved siden av parkeringsplassen på Nedre tun.

Av hensyn til brannsikkerheten skal fellesarealene holdes frie for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid plasseres inne på angitte plasser i oppgangene. På parkeringsplassen i fellesgarasjene er det, i tillegg til motorkjøretøy, tillatt å plassere 1 sett bildekk og 1 takstativ. Elektrisk sykkel regnes i denne sammenheng, som motorkjøretøy. Kun mindre bilreparasjoner er tillatt i garasjene. Større arbeider, som innebærer sveising, sliping, lakkering og lignende er ikke tillatt.

## **6. Kjøring og parkering**

Kjøring inne i borettslaget skal skje i gangfart. Bare nødvendig kjøring er tillatt. Med nødvendig kjøring menes transport for av- og pålessing av tyngre gjenstander og transport av bevegelseshemmede. Hvis det er nødvendig å parkere et motorkjøretøy inne på tunet i mer enn 20 minutter, uten at det er synlig aktivitet med av- eller pålessing, må det innhentes parkeringsbevis fra styret eller Servicesentralen.

Noen av parkeringsplassene i fellesgarasjene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass i fellesgarasjene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.

Andelseiere som er berettiget til ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Andelseier betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

## **7. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene.

## **8. Brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

### **Styrets innstilling:**

**1. Nye husordensregler for Bertramjordet borettslag vedtas i samsvar med styrets forslag.**

**2. Punkt 2.3 i vedtektene vedrørende parkering strykes.**

**Vedtak:** Begge punktene vedtatt med 2/3 dels flertall

## 5. VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg: Oddvar d. hansen

---

---

---

### 5.1 Valg av leder

Valgt ble: Oddvar D. Hansen for 2 år.

### 5.2 Valg av styremedlem(mer)

Valgt ble: Torsten Jütte for 2 år.

Valgt ble: Mohammad Tayyab for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Patrik Widenquist

Valgt ble: Magnhild Hovden

Valgt ble: Joachim Jentoft

Valgt ble: Mohammad Asim

### 5.4 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling 09.05.2016

Valgt ble: Delegert styret

## 5.5 Valg av valgkomité

Navn: Thomas Arp  
Silje Kristensen  
Henrik Løvik Kristensen

### Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Oddvar D. Hansen	BJ 21, 1251 Oslo
Medlem: Roger Marcussen	BJ 54, 1251 Oslo
Medlem: Torsten Jütte	BJ 48, 1251 Oslo
Medlem: Mohammad Tayyab	BJ 5, 1251 Oslo
Medlem: Kristin Egge Hoveid	BJ 44, 1251 Oslo
Vara: Magnhild Hovden	BJ 28, 1251 Oslo
Vara: Patrik Widenquist	BJ 12, 1251 Oslo
Vara: Joachim Jentoft	BJ 51, 1251 Oslo
Vara: Mohammad Asim	BJ 67, 1251 Oslo

Sean Sommer /S/

---

Møteleder

Kristina Lie –Hagen /S/

---

Valgt av generalforsamlingen