

Protokoll
fra ekstraordinær generalforsamling
04.12.2018 kl. 18.00 i Bertramjordet 25 - Grendehus øst

Saksliste:

Sak 1

Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valgt ble: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær:

Valgt ble: Geir M. Hollingen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Torsten Jütte

1.4 Godkjenning av møteinnkalling: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste: Godkjent

1.6 Antall fremmøtte: 40 Antall fullmakter 14. Til sammen: 54 stemmer.

Sak 2 - Borettslagets forhold til Åsbråten sameie – resultat av forhandlinger.

Nedenfor gjengis i hovedtrekk utkast til avtale:

AVTALE OM UTLØSNING FRA ÅSBRÅTEN SAMEIE

MELLOM

BERTRAMJORDET BRL, ORG NR 950 634 863, («BBRL»)

på den ene side,

og

ÅSBRÅTEN BRL, ORG NR 948 608 936 («ÅBRL»),

DYRETRÅKKET BRL, ORG NR 850 738 602 («DBRL»),
GRENSEN BRL, ORG NR 948 310 538 («GBRL») i fellesskap «BORETTSLAGENE»
og
ÅSBRÅTEN SAMEIE, ORG NR 993 011 088 («ÅS»)
(BORETTSLAGENE og ÅS i fellesskap benevnt «SAMEIET»)
på den annen side

1. Bakgrunn

Generalforsamlingen i BBRL besluttet 4. mai 2017 å gi styret i BBRL fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med formål at Åsbråten servicesentral skulle skilles ut som eget selskap eid av Åsbråten BRL, Dyretråkket BRL og Grensen BRL. Dersom slike forhandlinger ikke førte frem, fikk styret i Bertramjordet BRL fullmakt fra generalforsamlingen til å kreve Åsbråten Sameie oppløst etter sameielovens § 15.

Forhandlinger i tråd med generalforsamlingens primære ønske førte ikke fram.

De øvrige sameierne mente at drift av to separate selskap var kostnadsdrivende og at man kunne fortsette driften i sameiet selv om BBRL gikk ut av serviceavtalen i sameiet.

Styret i BBRL fattet deretter følgende vedtak 4. april 2018:

«Med utgangspunkt i Generalforsamlingens vedtak 04.05.2017 og resultatet av forhandlingene med de 3 øvrige eierne, begjærer Bertramjordet at Åsbråten sameie oppløses.»

Ved brev av 16. april 2018 fra advokat Johan S. Seland til ÅS ble ÅS begjært oppløst i medhold av sameielovens § 15.

I møte mellom partene 14. mai 2018 var partene enige om at det ville være det mest formålstjenlige ville være om BBRL ble løst ut av sameiet av de øvrige BORETTSLAGENE, fremfor at ÅS ble oppløst og eiendelene realisert. Partene ble deretter enige om at ÅS' faste eiendommer skulle verdivurderes, hvor partene bestiller hver sin verdivurdering av uavhengige, profesjonelle aktører.

Det er partenes målsetting å fortsette samarbeidet, særlig om miljø og utvikling i området, selv om BBRL nå trer ut av ÅS.

2. Verdivurderinger

BBRL oppnevnte Colliers International AS v/Petter Platou («Colliers») til å foreta verdivurderingene på sine vegne. BORETTSLAGENE oppnevnte tilsvarende Malling & Co Research and Valuation AS v/Ola Haukvik og Andreas Staubo Boasson («Malling») til å foreta verdivurderingene på sine vegne.

Mandatet for verdivurderingene var å finne markedsverdien av eiendommene ved salg. Det skulle ikke tas hensyn til hjemmelsforhold ved vurderingene.

Da BBRL så for seg å overta Grendehus Øst («GØ») som del av oppgjøret og at BBRL tok sikte på å fortsette driften av GØ som nå, ble slik forutsetningen opprinnelig lagt til grunn for Colliers' vurdering. Colliers har senere foretatt ny vurdering av GØ, hvor utvikling av deler GØ til boligformål er lagt til grunn, slik Malling også har gjort og de begge har gjort for Grendehus Vest («GV»).

Samtlige verdivurderinger er således foretatt på de samme forutsetninger.

3. Verdijustert egenkapital - prinsipper

Etter forhandlingsmøter 1. og 7. november 2018 er partene enige om at utløsningen av BBRL skal baseres på verdijustert egenkapital («VEK») i ÅS, fastsatt etter følgende prinsipper:

- I stedet for de bokførte verdier av de verdivurderte faste eiendommer, legges middelverdien av Colliers' og Mallings verdivurderinger til grunn
- Garasjene inngår ikke i verdivurderingene, og medtas til bokført verdi
- Beholdning av driftsløsøre (maskiner mv) fastsettes til bokført verdi pr 31.12.2018, basert på note 12 i ÅS' årsregnskap for 2017. Eiendeler som inngår i de verdivurderte eiendommer trekkes ut. I tillegg korrigeres det for eiendeler som er realisert og anskaffet i løpet 2018 (f. eks. solgt og kjøpt traktor). Det legges til grunn de samme lineære avskrivninger som i 2017.
- Varebeholdning verdsettes til 100 % av anskaffelseskost
- Netto omløpsmidler pr 31.12.2018, etter fradrag for kortsiktig gjeld, stipuleres
- Det gjøres fradrag for langsiktig gjeld sikret med pant i GØ

4. Beregning av Verdijustert Egenkapital (VEK)

Eiendel/gjeld	Colliers	Malling	Middelverdi
GØ	3 500 000	2 560 000	3 030 000
Frisør	600 000	680 000	640 000
Butikk	6 000 000	8 400 000	7 200 000
GV	3 100 000	1 500 000	2 300 000
Garasjer			190 610
Driftsløsøre			154 409*
Varebeholdning			385 024
Sum aktiva			13 900 043
Netto omløpsmidler			
Langsiktig gjeld			-2 000 000
VEK			11 900 043

Foreløpig verdi, før justering for salg kjøp av traktor er merket *.

5. Utløsning av BBRL

Ved utløsningen av BBRL skal Sameiet betale til BBRL et beløp tilsvarende BBRLs eierandel i ÅS, som utgjør 20,80 %.

Nøyaktig beløp som skal overføres til Bertramjordet er ikke fastsatt ennå når dette skrives, blant annet er netto omløpsmidler ikke stipulert. Disse justeringene vil bare gi mindre utslag, slik at totalt overført beløp vil ligge rundt NOK 2 500 000. Av dette utgjør netto verdi av Grendehus Øst NOK 1 030 000.

GØ overtas av BBRL med påhvilende leiekontrakt. ÅS oppebærer alle inntekter og er ansvarlig for alle utgifter til og med 31.12.2018. Fra og med 01.01.2019 tilfaller alle inntekter BBRL, som også har ansvaret og risikoen for alle utgifter. Øvrige aktiva/eiendommer overføres tilsvarende med virkning fra 01.01.2019.

BBRL er vel kjent med GØs beskaffenhet og tilstand, og overtar GØ i den stand det er ved signeringen av denne avtale.

ÅS er forpliktet til å holde GØ forsikret til og med 31.12.2018. Fra og med 01.01.2019 påhviler forsikringsplikten BBRL.

Dersom GØ blir skadet helt eller delvis som følge av brann eller annen hendelse i tiden mellom undertegnelse av avtale og overtakelse, skal overdragelsen og overtakelsen like fullt gjennomføres som avtalt mot at BBRL trer inn i de erstatningskrav ÅS måtte ha som følge av hendelsen.

ÅS ved ÅBRL, GBRL og DGBR beholder alle øvrige eiendommer og aktiva i sameiet og oppebærer alle inntekter og er ansvarlig for alle utgifter fra og med 1.1.2019.

6. Hjemmelsforhold

BBRL er hjemmelsinnehaver til GØ, og overdragelsen fra ÅS til BBRL utløser ikke dokumentavgift eller tinglysningsgebyr.

BBRL er hjemmelsinnehaver til en ideell andel stor 20,80 % i GV, og skjøter denne til ÅS. BBRL dekker sin relative andel av dokumentavgift og tinglysningsgebyr ved denne overføringen. BBRL plikter å sørge for overskjøting av sin ideelle andel innen 1.3.2019.

Øvrige, eventuelle grensejusteringer, fradelinger mv. og overskjøtinger av de faste eiendommer til ÅS, er BBRL uvedkommende.

7. Regnskapsmessig resultat for ÅS 2018

BBRL tar del i og er ansvarlig for sin andel av det regnskapsmessige resultat for 2018 i ÅS, basert på årsregnskap fastsatt i samsvar med de tidligere anvendte regnskapsprinsipper og vedtatt av årsmøtet i ÅS.

Samtlige større utgifter periodiseres i årsregnskapet selv om det ikke er gjort tidligere, herunder styrehonorar for perioden 2018/2019. (Utgår – jfr vedtak)

8. Virksomhet Grendehus Øst

BBRL vil opprettholde driften av overetasjen i GØ som et forsamlings- og selskapslokale som på lik linje med BBRLs andelseiere skal kunne benyttes av BORETTSLAGENE og

BORETTSLAGENES andelseiere, forutsatt at BORETTSLAGENE yter et årlig tilskudd til driften av GØ. De nærmere bestemmelser om dette samt bruken av GØ fastsettes i egen avtale mellom BBRL og BORETTSLAGENE.

9. Tidspunkt uttreden og oppgjør

BBRL trer ut av sameiet pr 31.12.2018 og er etter dette tidspunkt ikke ansvarlig for noen del av ÅS' virksomhet eller andre forhold, med unntak av BBRLs ansvar for det regnskapsmessige resultat for regnskapsåret 2018, jf pkt 7.

På samme tidspunkt plikter ÅBRL, DBRL og GBRL å gjøre opp sin andel av utløsningssummen og ÅS å overdra GØ og BBRLs andel av varebeholdningen til BBRL.

Sameiet er solidarisk ansvarlig overfor BBRL for korrekt oppgjør av utløsningssummen.

10. Opphør av tjenesteleveranser fra ÅS til BBRL

ÅS' tjenesteleveranser til BBRL gjennom Åsbråten servicesentral opphører fra og med 1. januar 2019.

11. Tvister - verneting

Eventuell uenighet om forståelsen eller gjennomføringen av nærværende avtale skal søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, vedtar partene Oslo tingrett som rett verneting.

.....

Etter styrets syn tilfredsstillende avtalen generalforsamlingens tidligere vedtak både fra våren 2017 og våren 2018, ved at den:

- Løser Bertramjordet fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten servicesentral
- Sikrer at Bertramjordet beholder sin andel av de verdier som er opparbeidet gjennom deltakelse i Åsbråten sameie
- Åpner muligheter for at Bertramjordet kan videreutvikle Grendehus Øst til en enda mer positiv faktor i bomiljøet
- Sikrer Bertramjordet full kontroll over framtidige kostnader til fellestjenester
- Viderefører mulighetene for et fortsatt konstruktivt samarbeid med de øvrige borettslagene på Åsbråten for videreutvikling av området.

Forslag til vedtak:

Det framlagte forslag til avtale godkjennes. Generalforsamlingen godkjenner at det kan gjøres mindre endringer fra utkastet til den endelige avtalen, så lenge det ikke skjer vesentlige endringer i form og innhold.

Vedtak: Det framlagte forslag til avtale ble godkjent. Generalforsamlingen godkjenner at det kan gjøres mindre endringer fra utkastet til den endelige avtalen, så lenge det ikke skjer vesentlige endringer i form og innhold. (Vedtatt mot 1 stemme og 1 avholdende).

Følgende tillegg ble vedtatt: Siste avsnitt i pkt 7 utgår. Det er lagt til grunn at hver av partene bærer egne omkostninger i forbindelse med utløsning fra sameiet.

Sak 3 - Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

På ekstraordinær generalforsamling 21.09.2017 ble følgende tilføyelse gjort i vedtektene, punkt 4.1 Boretten:

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

Styret har utarbeidet regler i henhold til 3. avsnitt ovenfor. Reglene ble sendt ut sammen med Bertramposten sommeren 2018, hvor beboerne ble oppfordret til å komme med innspill. Styret har ikke mottatt noen innspill, og legger derfor fram reglene for generalforsamlingen til godkjenning.

.....

Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

Formålet med dokumentet

Dette dokumentet erstatter tidligere regler som er gitt på de områder dokumentet omhandler. Dokumentet er å anse som en del av borettslagets husordensregler.

Utgangspunkt

Borettslagsloven:

I et borettslag har den enkelte andelseier enerett til boligen og en sameierett til fellesarealene.

Vedtektenes § 4, boretten – punkt 6:

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, leegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett

Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.

- Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.
- Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.
- Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.

I de fleste tilfellene er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset ut mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessenter til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område. Det skal også settes av plass til å ferdes mellom husene, se foregående punkt.

All bruk av borettslagets fellesområder er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen til eksklusiv disposisjonsrett for hele eller deler av området hvis forholdene endrer seg. Eksempler på endringer er:

- Andelseier forsømmer vedlikeholdsplikten
- Andelseier ikke følger retningslinjer for bruk av området, jf husordensregler og pålegg gitt av styret
- Borettslaget har bruk for området i forbindelse med tekniske installasjoner, nybygg eller lignende.

Generelt om oppføring av bygningsmessige installasjoner på områder som andelseier har fått eksklusiv bruksrett til

Borettslagets eiendom 191/94 er fullt utbygget etter gjeldende regulering. Styret har derfor ikke anledning til å godkjenne verken tilbygg, redskapsboder, hagestuer, uthus, lysthus eller andre bygningsmessige tiltak som berøres av reguleringsbestemmelsene. Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.
- Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter
- Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter
- Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)
- Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks. 50 cm over terreng.

En eventuell omregulering av eiendommen 191/94 vil kunne åpne for at andelseiere både kan utvide boarealet og gjøre andre bygningsmessige endringer på tomten hvis forholdene ellers ligger til rette for dette. En slik endring krever også et regelverk som blant annet fastsetter ansvarsforholdet mellom beboer og borettslaget. Styret vil sørge for at et slikt regelverk utarbeides dersom det blir aktuelt.

Regler for beplantning på andelseierens private område

- Det er andelseieren som er ansvarlig for beplantningen og vedlikeholdet i området man disponerer.

- Trær som er plantet, skal generelt ikke vokse høyere enn rekkehusets høyde.
- Det må unngås at trær og andre vekster som er plantet av andelseiere, skjerner for sol/lys og utsikt for andre andelseiere.
- Det skal unngås å plante trær, busker og vekster som fremmer allergi, er giftige og/eller er til skade for det biologiske mangfoldet. Tuja er ikke ønsket når det skal plantes nytt.
- Styret kan beslutte at hekker og andre vekster må fjernes eller beskjæres.
- I mellomrom mellom rekkehus (ved trappeganger og gangveier) skal hekker og beplantning være minimal, slik at fremkomsten ikke hindres. Områdene skal ikke privatiseres og tettes igjen.

Spesielt om hekker

- Hekkene skal ikke henge utover vei eller sti. Dette blir forstått slik at det 90 grader fra vei-/stikanten og rett oppover, ikke skal være noe som henger utover. Hekkens loddlinje skal ikke være ute i den asfalterte delen av gangveien.
- Hekker skal være «passe høye» slik at de ikke blir et visuelt hinder for trafikanter og fordi vi ikke ønsker at det skal være «borger» rundt boligene. Med «passe høyt» forstås maksimalt 2 meter målt fra vei, og ikke over 1 ½ meter over plantestedet dersom de står på kanten av en mur e.l.
- NB! Der hekkene er foran utebelysningen (f.eks. på uteboder) skal hekkene være trimmet ned under lysfeltet (ca. 50 cm nedenfor lyskilden).
- Hekkene skal være «korrekte» hele året, men et helt klart minimum er at de blir trimmet på våren og umiddelbart etter sommerferien.

Hageavfall

Det er kun ett godkjent område i borettslaget for kasting av hageavfall: Fyllingen er ved siden av ballbingen på Nedre tun.

Hageavfall skal IKKE kastes i skogen. Villfyllinger forsøpler det fine nærområdet vi har, Bertramskogen, og kan føre til problemer med rotter, mus og snegler og spredning av planter som ikke hører hjemme i naturen.

Hageavfall er biologisk nedbrytbart avfall fra hagene eller fellesområdene, eks:

- Avklipp fra plen og hekk
- Nedfallsfrukt
- Greiner og kvist
- Planterester og ugress

Hageavfallet skal ikke kastes i emballasje. Blomsterpotter, plast, søppel og lignende skal kildesorteres på vanlig måte. Hageavfall kan også leveres gratis til gjenvinningsstasjonene, f.eks. Grønmo.

Generelle regler for terrasser, plattinger og gjerder

Det er opp til den enkelte andelseier å velge om uteplassen skal være dekket av gress/beplantning eller et fast belegg av tre eller stein. Det er muligheter for å sette sitt personlige preg på uteplassen, og variasjonene er med på å skape borettslagets karakter. Den enkelte andelshaver må likevel utøve utforming med ansvar overfor fellesskapet. Det må tas hensyn til at uteområdet i utgangspunktet er et fellesområde og at man ikke skal privatisere med for store uteplasser og for høye gjerder og hekker.

Det skal være fremkommelighet mellom boligene. Det må også tas hensyn til at enkelte utrykningskjøretøy krever en veibredde på 3,5 meter.

Terrasser

- Styret anbefaler i utgangspunktet at terrasser og plattinger plasseres mest mulig på bakken. Større høydeforskjeller må unngås.
- Ved høydeforskjeller større enn 50 cm. overfor bakken skal plattinger sikres med rekkverk. Terrasser over denne høyden fra bakken er dessuten søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.
- Støttemur bør brukes med ytterst varsomhet og i begrenset omfang.
- Sørg for å lede vann ut fra husveggen.
- Plattinger skal ikke festes i fasaden.
- Det må aldri fylles jord inn mot fasadekledningen. Det skal være minimum 15 cm. mellom bed og fasadekledning.

Gjerder

- Maksimal høyde på gjerde er 90 cm (gjerdehøyde). Som nevnt kan styret godkjenne inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner. Gjerder over denne høyden er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten
- Det anbefales at den mest vanlige gjerdenormen i boretslaget benyttes (parvise loddrette planker som former en spiss med vekselvis 2 og 4 cm mellomrom), men det viktigste er at gjerdet fremstår pent og solid.
- Gjerder på samme husrekke må holde samme retning og høyde for at det skal se pent ut. Hvert gjerde må være helt rett og ikke svinge ut og inn.
- Gjerder skal males i samme farge som huset
- Fundamentering er viktig for at ikke gjerdet skal bli skjevt etter en tid. Hver gjerdestolpe, som skal holde en avstand på maksimum 200 cm, skal enten støpes i en nedgravd sokkel eller bankes ned med såkalte gjerdespyd så den er stabil og rett.

Levegger

Med levegg menes sideavskjerming mellom leilighetene på bakkeplan i rekkehusene og blokkene samt avskjerming mot inngangspartiene og gangveiene mellom blokkene. Levegger kan maksimalt være 5 meter lange og 180 cm høye. Levegg som går 90 grader ut fra vegg skal helst skrå jevnt nedover fra høyeste punkt eller trappes ned til den når gjerdehøyde på 90 cm. Leveggen skal males i samme farge som huset.

.....

Forslag til vedtak:

Det framlagte dokumentet legges til grunn for styrets praktisering av reglene i vedtektene punkt 4.1 (6) og inngår som del av husordensreglene.

Det ble under møtet fremmet forslag om utsettelse: forslaget om utsettelse ble forkastet med 20 mot 19 stemmer.

Vedtak: Det framlagte dokumentet legges til grunn for styrets praktisering av reglene i vedtektene punkt 4.1 (6) og inngår som del av husordensreglene. (Vedtatt mot 12 stemmer).

Følgende tillegg ble vedtatt: Styret anmodes om ikke å effektivere reglene før den ordinære generalforsamlingen i 2019.

Knut Sannem /s/
Møteleder

Torsten Jütte /s/
Valgt av generalforsamlingen