

Protokoll årsmøte 2021

Bertramjordet borettslag

Mandag 14.06.2021 kl. 18.00



Innkalling til ordinært årsmøte

Mandag 14.06.2021 kl. 18.00

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Henning Hoel

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

Valgt: Torsten Jütte

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall møtende: 37 Antall fullmakter: 8 Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Sakslisten godkjennes

1.6 Valg av tellekomite

Valgt: Mohammed Makhtari, Roger Marcussen, Henning Hoel

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Vedtak: Regnskapet godkjennes

3. Rapport fra styret (årsmelding) for 2020

Vedtak: Rapporten fra styret tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: Styregodtgjørelsen for perioden 2020/2021 settes til kr. 400 000,-

5. Andre saker

5.1 Forslag fra beboer

Sak 1:

Forslag om gransking av styre. Gransking gir mulighet til hver beboer å bringe sak til retten ved skader påført av borettslaget på den enkelte beboer ved installasjon av skadelige anskaffelser i borettslaget, eller ved påføring av ekstra kostnader som går utover vedlikeholdsplikt, og riktig fordeling av felles kostnader/husleie/gjeld.

De tiltakene som ble iverksatt i 63-64 og som iverksettes nå i resten av blokkene og videre planer om utbygging og ombygging kan granskes av retten. Habilitet til roller av medlemmer i styre i utforming, planlegging, og iverksetting av tiltakene kan granskes.

USBL, forretningsfører ble ikke tatt med i planleggingen av tiltakene. Det er styremedlemmene som har tatt seg rollene i planleggingen, og gjennomføringen. Noen av dem er pådrivere med interesse av ombygging/tilbygging av egne rekkehus. Kostnader til slike ombygging inkludert omregulering ligger utover vanlige driftskostnader og kostnader til vedlikeholdsplikt. Styret har ikke utøvd en riktig rolle som forvalter og har brukt våre felles midler til dekning av omreguleringen, og nye anskaffelser uten rådighet fra den enkelte beboer.

I sin første rapport opplyste OBOS at kostnader til nødvendig vedlikehold er på kr 20.000.000. Nå har styre planlagt tiltak på over kr 100.000.000 inkludert kostnader for nye anskaffelser som ligger utover kostnader for vedlikeholdsplikt. Noen av disse tiltakene er skadelige for beboer.

Styret har installert solpaneler og ventilatorer i leilighetene i blokka 63-64 som en del av et Rezbuild prosjektet. Styret har opplyst beboere om store fordeler ved prosjektet ved at prosjektet bidrar med kr 5.000.000 i blant annet dekning av kostnader til vedlikeholdsplikt.

Styret har prøvd alle mulige andre måter for å få til grunnlån gjennom Husbanken for å få til lavere renter i forbindelse med planer om påbygging og utbygging og for å jevne fordeling av store kostnadene mellom alle beboere. Styret har dermed pådratt den enkelte beboeren store kostnader for nye anskaffelser uten at den enkelte beboeren er enig i disse tiltakene/anskaffelsene.

Først prøvde styret å installere heiser i blokkene for å få til grunnlån gjennom husbanken. Forslaget ble nedstemt av beboere. Deretter har styret fått igjennom et forslag om installasjon av solpaneler i blokkene med begrunnelse at det dette kan gi mulighet til grunnlån gjennom husbanken, og dermed lavere renter. Styret har fått gjennom sitt forslag før nytte/skader av tiltakene i form av ventilasjon og solpaneler i blokka 63-64 ble målt.

Leilighetene våre har alle sammen mekaniske ventiler. I tillegg til dette har styret installert andre nye ventiler i hver leilighet. Disse ventilene støyer veldig høyt og virker i ubalanse med mekanisk ventilasjon i leilighetene. Dette føre til gjennomtrekk og støy som kan skade hørsel og gi andre helseskader for den enkelte beboer.

Det er lagt solpaneler i veggen og i fasaden i blokka 63-64 med økt statisk sjokk i leilighetene. Økning av EMF- og RF-stråling, i samspill med stråling fra de nye sensorene kan gi alvorlige helseskader hos den enkelte beboer. Styret har ikke målt økning av EMF og RF/Dirty electricity stråling i leilighetene/oppgangene, garasje og loftet.

Styret har installert termostater i hver rom i leilighetene knyttet til en trådløs Wi-Fi-boks. Termostatene virket ikke på grunn av feilinstallasjon. Deretter installerte bortelaget tillegg Wi-Fi sensorer ved hver dør til hvert rom i leilighetene. Hvilken effekter har stråling fra alle disse sendere på våre nerver, ører, hode og hjerte?

Oppsummering:

Styret planlegger og iverksetter tiltak som kan vise seg skadelige for den enkelte beboer og utover hva den enkelte beboer må betale i husleie/fellesutgifter.

- Jeg foreslår at styret granskes etter loven, slik at den enkelte beboers rettsikkerhet blir ivaretatt ved å kunne bringe saken sin til retten ved eget behov og ønsket.

Styrets innstilling

Borettslagsloven har følgende bestemmelser om de forhold forslagsstilleren tar opp:

§ 7-14.Framlegg om gransking

Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

Framstillingen til forslagsstilleren er full av feil, misforståelser og unøyaktigheter, men det vil føre for langt å gå inn på dette.

Et vedtak om gransking kan gjennomføres enten i form av at Årsmøtet utpeker en komite internt, eller at det leies inn eksterne (advokater, revisorer mv.) som avgir en rapport til Årsmøtet. Det siste alternativet vil påføre beboerne store kostnader.

De tiltak som er gjennomført for B63/64 ble behandlet på generalforsamling i 2019. Tiltak for de 3 gjenstående blokkene ble behandlet på generalforsamling 28.11.2020. I begge tilfellene ble tiltakene vedtatt med stort flertall.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas ikke.

Vedtak: Ikke vedtatt

For styrets forslag: 37

For gransking: 5

5.2 Forslag fra beboer

Sak 2:

Tiltak mot helseskader i blokkene borrettslaget:

1) Jeg har opplevdd mer statisk sjokk i min stue. Jeg foreslår at borrettslaget/prosjektet Resbuild måler økning av EMF/RF og stråling fra sensorene i alle leiligheter i 63-64, oppgangen og loftet og blokkene og sammenligner målingen med målingen i andre blokkene uten solpaneler, og iverksetter mulige tiltak for å forhindre skade.

2)Jeg forslår at styret ber Statens Strålevern om å få undersøkt effekten av de nye anskaffelsene på helse til beboere.

3) Jeg har opplevd øresus etter installasjon av ventilene, og måtte slå av ventilene i leilighetene. Støy og gjennomtrekk kan skade vår helse. Jeg foreslår at borrettslaget iverksetter tiltak for å forhindre helseskade.

Styrets innstilling:

De tiltakene som er gjennomført og som planlegges gjennomført, er normale tiltak som er vanlige i de fleste norske boliger i dag. Styret ser ingen grunn til å bruke penger på å utrede de spørsmålene som forslagsstilleren tar opp.

Forslag til vedtak:

- 1) **Forslaget vedtas ikke**
- 2) **Forslaget vedtas ikke**
- 3) **Forslaget vedtas ikke.**

Vedtak:

- 1) **For styrets forslag: 36**
For beboers forslag: 6
- 2) **For styrets forslag: 36**
For beboers forslag: 6
- 3) **For styrets forslag: 36**
For beboers forslag: 6

5.3 Forslag fra beboer

Till styret ved Bertramjordet Borettslag

Vi ønsker at saken behndle i Bertramjordet borettslag generalforsamling årsmøte den 14.juni 14.06.2021.

Oslo 08.05.2021

Saken gjelder: Ber om samtykke til å sende kompleet søknad til Oslo Kommune om beholde badstu i Bertramjordet 3.

Kjære naboer!

Saken gjelder at vi Bodde i enderekkehuset i Bertramjordet 3 i mer enn 13 år. I april i år sendt vi søknad til styre og ber om samtykke til å sende en kompleet søknad til Oslo Kommune om beholde badstu i Bertramjordet 3. Plan-og bygningsetaten (PBE) ba oss å sende kompleet søknaden og blant annet krever å ha samtykke fra borettslaget. Kommune er åpen å behandle søknaden vår (<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202106640>), men styret ønsker ikke gir godkjenning for å beholde badstuen.

Den frittliggende elektriske badstuen er flyttbare (ikke fast innredninger) på 8 kvm2 (vedlegg skisse). Badstue er ikke beboelig og inneholder ikke våtrom. Den ligger i vår uteareal i Brertramjordet 3 siden 2017. Vi var ikke sikre på om det er søknadspliktig for frittliggende badestue, siden flere andeleier i Bertramjordet ha tilsvarende flyttbare ikke fast innredninger utplassert på sin utearealer og småbygg mindre enn 15 kvadratmeter. I tillegg til eksisterende informasjon som ligger i PBE nettsider snakker om at frittliggende tings er ikke søknad plikt.

Vi har flere ganger tidligere søkt styret om å få beholde badstuen. Vi synes at enkel personer i styret fortsatt driver urettferdig forskjellsbehandling mot oss særlig at styret sendte allerede søknad til Plan- og bygningsetatens (PBE- Saksnummer 201902185 – Regulerings sak (Utvidet boligareal for rekkehus)) som åpne frivillige og individuelt for hver rekkehus andelseier utføre påbygg og til tilbygg på ca 32 kvm mer eller mindre . Det er great, men Det er ikke alle beboer i bertramjordet borettslag vil utføre tilbygg og påbygg på sin eiendom. Vi i B3 og Enkelte beboere som oss ønsker ikke verken å utføre påbygg eller tilbygg fordi de blant annet har ikke råd og ønsker ikke at igjen ble mye gjeld på sin andelseier for det neste 30 år. Vi i B3 ønsker bara å sende søknad om å beholde den frittliggende badstue.

Vi tror på at et borettslag skal sette trivsel, godt naboskap og samarbeid høyest. Vi vil med dette ber Generalforsamling å ta vurderer vår saken med styret og at styret ikke drive forskjellsbehandling og samarbeider med oss gjennom å gi samtykke for å sende søknaden til Oslo kommune for å beholde flyttbare badstue akkurat som de ønsker vil utføre påbygg og tilbygg på sin rekkehus. Dessuten badstue utplassert i Hagen siden 2017 og har ikke medførte ulemper til noen naboer (vedlegg utalelse fra nabo i B4) eller skade på eiendommen.

Med vennlig hilsen
Ashraf og Anetta
Bertramjordet 3
Tlf. 95932685

Styrets oppsummering av saken

Utgangspunktet for Årsmøtets behandling av saken er blant annet borettslagsloven, som angir følgende regler:

§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst **to tredjedels fleirtal**, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

Disponering av fellesarealet i borettslaget faller inn under denne bestemmelsen.

.....

Denne saken har en lang forhistorie:

I 2017 ble styret kontaktet av naboer til Bertramjordet 3 om en skjemmende levegg som var satt opp mot B42/43. Ved nærmere undersøkelser viste det seg også å være plassert inn en badstu på tomta, og det var anlagt en markterrasse som senere viste seg å være på 142 m².

Styret tok straks en henvendelse til PBE, og fikk bekreftet at alle disse tiltakene var søknadspliktige i henhold til Plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan. Ingen i styret var blitt kontaktet på forhånd om de arbeidene som var utført. Beboer hadde heller ikke tatt kontakt med noen av naboene om samtykke.

Etter flere runder, hvor beboeren rettet henvendelser til styret om å få beholde badstuen, leveggen og terrassen, ble saken overtatt av PBE. Styret har etter dette valgt å spille en passiv rolle ut over at søknader om anbefaling av dispensasjon har blitt avslått. Beboeren har samtidig blitt gjort oppmerksom på at eneste mulighet for å oppnå en anbefaling om dispensasjon var å legge saken fram for generalforsamlingen. Beboeren har fram til nå valgt ikke å fremme saken på en generalforsamling.

15. april 2021 mottok styret en ny e-post fra beboeren hvor styret ble invitert til å undertegne en erklæring om at styret anbefalte en dispensasjonssøknad om å få beholde badstuen. Saken ble behandlet på et ekstraordinært styremøte 6. mai, og beboeren fikk samme dag en e-post om at styret ikke var villig til å undertegne en slik erklæring. Straks etterpå mottok styret henvendelse fra beboeren om at han ønsket saken tatt opp på årets generalforsamling.

.....

Slik står saken i dag

Gjennom «saksinnsyn» på PBE's nettside, vises den siste utviklingen i saken. Et sammendrag av de siste 2 brevene fra PBE er gjengitt nedenfor. Som det fremgår etterspørres det en omfattende tilleggskommunikasjon, og saken krever dispensasjon både fra gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplanen. Brevet konkluderer med en anbefaling om å trekke saken, da det ikke kan påregnes å få dispensasjon fra både reguleringsplan og bebyggelsesplan.

I det siste brevet fra 28. april blir beboeren informert om at det ikke er innvilget fristforlengelse for det pålegget som PBE har gitt om fjerning av badstuen.

Brev til beboer 15.04.2021 fra PBE:

Disse opplysningene må dere sende inn

1. Presisering dispensasjon utnyttelsesgrad

- Vi gjør oppmerksom på at gjeldende reguleringsplan S- 2532 tillater $U = 0,40- 0,45$, som i dag er overskredet.
- Det fremgår av søknaden at du søker om dispensasjon fra utnyttelsesgrad i planen, samtidig har du ikke beregnet ny utnyttelsesgrad etter tiltaket, og presisert hvor mye overskridelsen faktisk utgjør.
- For at vi skal ta stilling til utnyttelsesgraden og dispensasjonen du har omsøkt i den forbindelse, må du vise til dagens utnyttelsesgrad og utnyttelsesgraden du søker om etter utført tiltak.

- Du må foreta en arealberegning, og vedlegge dette til søknaden. Dersom du ikke er kjent med hvordan slike beregninger gjøres må du innhente bistand fra fagperson eller tilsvarende. Det kan være mulig å se på sist godkjente tiltak i planområdet og beregne videre utnyttingsgrad i forhold til dette. 2. Søknad om dispensasjon fra plassering i bebyggelsesplan 44/82
- Badstuen er også i konflikt med plassering i bebyggelsesplan 44/82. En forutsetning for at kommunen eventuelt skal kunne gi en tillatelse til badstuen er at du også har søkt om denne dispensasjonen.
- Søknaden må begrunnes. Dere må vise at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må også komme fram at fordelene med å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene, se pbl. § 19-2. Søknaden må nabovarsles.

3. Samtykke fra styret i Bertramjordet Borettslag

- Ifølge tidligere korrespondanse og dokumentasjon i saken fremstår det tydelig for etaten at tiltaket ikke er ønsket av borettslaget. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-6 heter det at: «Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»
- Dersom du ikke kan vise til samtykke fra styret i borettslaget til badstuen vil søknaden bli avvist.

4. Situasjonsplan

- Det nye byggverket må tegnes inn nøyaktig på situasjonsplanen, og skal markeres med farge og påføres utvendige mål.
- Situasjonsplanen må vise avstanden fra byggverket til nabogrensene, veien, bebyggelsen på eiendommen og bebyggelse på naboeiendommen.
- Som grunnlag for utarbeidelse av situasjonsplanen skal dere bruke reguleringskartet eller situasjonskart i sort/hvitt innhentet i kommunen. Situasjonsplanen skal være i sort/hvitt og ha målestokk 1:500. Kartgrunnlaget skal ikke endres, men kun påføres tiltaket og målsettes. 5. Tegninger av den nye situasjonen
- Du må legge ved en målsatt plantegning av badstuen hvor bruksarealet fremgår.

Vi anbefaler at søknaden trekkes Plan- og bygningsetaten har vurdert søknaden, og vi anbefaler følgende:

1. Trekke søknaden

- Den omsøkte badstuen betinger to dispensasjoner, henholdsvis fra reguleringsplan og bebyggelsesplan. Du kan vanskelig påregne å få godkjent disse. I tillegg kan det være vanskelig å få fremskaffet samtykke jf. pbl. § 21-6 fra borettslaget til plasseringen. I lys Saksnr: 202100144-6 Side 3 av 4 av dette anbefaler vi at du trekker søknaden mot et lavere gebyr.

.....

Brev 28.04.2021 til beboer fra PBE:

Vi gir ikke fristutsettelse - Bertramjordet 3

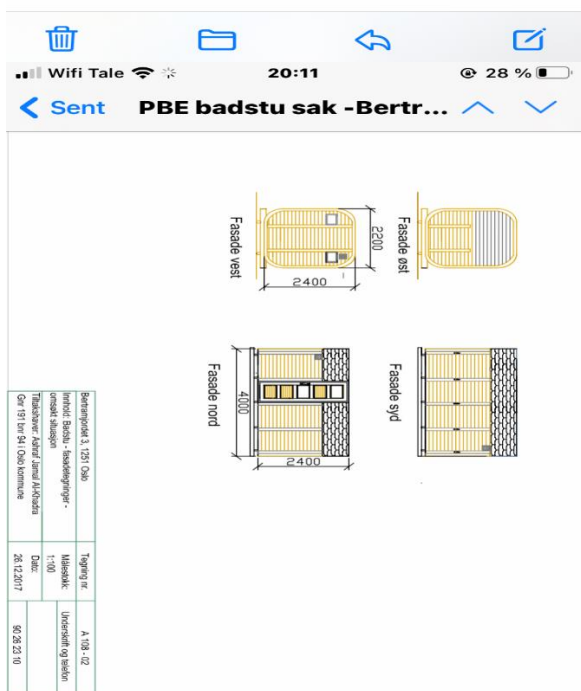
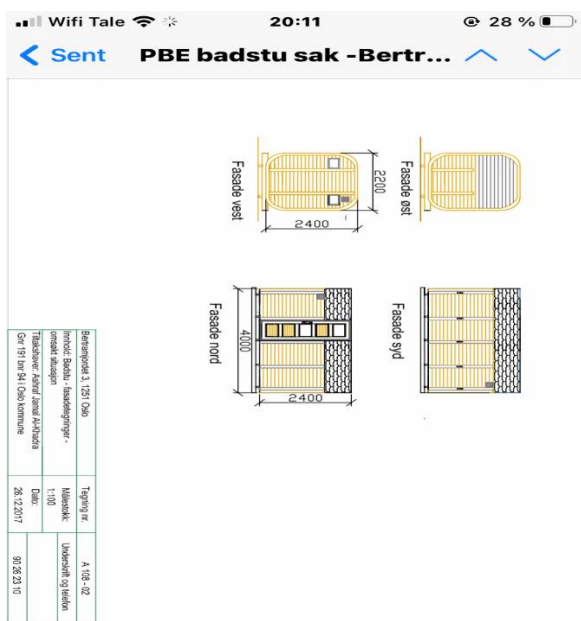
Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om badstu som vi mottok 05.01.2021, vårt brev med behov for tilleggsdokumentasjon datert 15.04.2021, og tidligere sakshistorikk. Vi viser videre til e-post fra søker datert 15.04.2021, hvor det bes om fristutsettelse i saken til 15.07.2021. Begrunnelsen for fristutsettelsen er at saken skal behandles i styret i borettslaget.

Samtykke fra styret er en nødvendig privatrettslig forutsetning for realisering av tiltaket jf. pbl § 21-6, som skulle forelagt ved innsending av søknad 05.01.2021. Vi har i sak 201713173, som angikk samme badstu, etterspurt tilsvarende dokumentasjonen i vårt brev om datert 17.11.2017. Vi legger til grunn at søker derfor har vært kjent med dette dokumentasjonskravet siden 2017, og videre har hatt tilstrekkelig med tid til å innhente privatrettslige rettigheter.

Utover dette vurderer vi at tiltaket vanskelig kan godkjennes, jf. vårt brev av 15.04.2021. Vi ser, etter en helhetlig vurdering, intet grunnlag til å innvilge fristutsettelse i saken.

.....

Vedlegg til søknaden – tegninger:



Styrets innstilling og forslag til vedtak.

Styret kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi at det gis anbefaling om dispensasjon fra både gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Forslag til vedtak:

Søknaden fra beboeren i Bertramjordet 3 fra 08.04.2021 innvilges ikke.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt.

For styrets forslag: 27

For beboers forslag: 12

6. Valg

Styremedlemmer:

Forslag fra valgkomiteen:

Kristin Egge-Hoveid (gjenvalg)

Vivian Sunnarvik (i stedet for Roger Marcussen, som har frasagt seg gjenvalg)

Andre forslag:

Valgt: Kristin Egge-Hoveid

Vivian Sunnarvik

3 vararepresentanter (velges for 1 år). Forslag fra valgkomiteen:

Lill Andersen - gjenvalg som varamedlem

Espen Iversen – (ny)

Iris Schönherr – (ny)

Andre forslag:

Valgt: Lill Andersen

Espen Iversen

Iris Schönherr

Valgkomite: Thomas Arp, Beate Tellefsen, Kristina Lie-Hagen

Henning Hoel/sign. møteleder

Torsten Jütte/sign. andelseier