

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 15. april 2015

Sted: Kulturkafeen i dyretråkket 30

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i Bertramjordet Borettslag

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sean Sommer

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Sean Sommer

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

Valgt ble: Beate Tellefsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	30
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: 237 000,- enstemmig vedtatt av genfors.

SAK 4: ANDRE SAKER (fjernes hvis det ikke er ekstrasaker)

4.1 Forslag fra styret – reguleringssak Oslo Kommune

Styret viser til tidligere informasjon om arbeidet med å legge til rette for påbygging av rekkehusene i borettslaget. Gjennom forhåndskonferanse med Oslo kommune er det klarlagt at det ikke er rom for utvidelser innefor gjeldende reguleringsplan.

Eneste mulighet for framtidige utvidelser er å starte en ny reguleringssak.

En reguleringssak er både tidkrevende og kostbar, og vi risikerer å bruke mye penger til ingen nytte. Denne risikoen kan minimeres gjennom et formelt oppstartmøte for regulering. Før et slikt møte må det utarbeides et planinitiativ som presenteres for kommunen.

Hvis kommunen etter et oppstartmøte ikke vil anbefale å sende inn et nytt reguleringsforslag, og vi velger å avslutte saken på dette grunnlag, vil vi bli fakturert kr. 150.000,- fra kommunen.

Et planinitiativ bør omfatte følgende:

1. Utbygging av loft i rekkehus
2. Utbygging via tilbygg på bakkeplan
3. Utbygging av loftsleiligheter i blokkene

2

Utarbeidelse av planinitiativ antas å koste ca 90.000,-.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret kan bruke inntil kr. 240.000,- i forbindelse med utarbeidelse av planinitiativ og eventuelt gebyr til Oslo kommune hvis saken avsluttes med negativt resultat.

Vedtatt: Vedtatt med 17 stemmer for
15 stemmer mot
1 stemte blankt

4.2 Forslag fra beboer

Endringsforslag til Husordensreglene punkt 15.11

Dagens regel:

«11: Det er ikke tillatt å hensette andre ting enn takgrind og dekk i garasjen i tillegg til motorkjøretøyer og tilhenger».

Foreslått endret til;:

11. Det er ikke tillatt å hensette andre ting enn takgrind og dekk i garasjen, i tillegg til transportmidler og tilhenger.

Begrunnelse:

Dagens forslag gjør det lovlig å parkere for eksempel moped, men ikke sykkel eller elsykkel på sin parkeringsplass i parkeringsgarasjen. Det bør være lov å parkere sitt transportmiddel i garasjen, selv om det ikke er definert som motorkjøretøy.

Styrets innstilling:

Sykkelparkering i garasjene kan etter styrets mening ikke tillates. El-sykler er en ny problemstilling. Disse syklene har en elektrisk motor, og kan kanskje komme inn under begrepet "motorkjøretøy"?

Styret er i tvil, men fremmer følgende forslag:

Inntil videre tillates også at El-sykler parkeres i garasjen på lik linje med mopeder o.l.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med 2/3 dels flertall.

4.3 Forslag fra beboer Gøran Arnesen, Dyretråkket 65:

Vilt voksende botaniske hager i borettslaget

Tittelen på denne saken er litt ironisk skrevet. Dette henspiller på mangeårig vilkårlig beplantning (uavhengig om dette er i regi av styre eller beboere) samt mangelfull/fraværende vedlikehold/beskjæring av den samme beplantningen.

Et av tunene har en vei stubb som i dag er helt avstengt av tujaer som beboer(e) har latt gro mere enn 3 meter utover vei og 3 meter i høyden. Dette er direkte til hinder for brannbil - som skal ha 3 meter fri bil bredde.

Den kommunale veien fra Grendehuset og ned til nedre tun er nå også i ferd med å gro igjen. Dette er et resultat av vilt voksende botaniske hager i borettslaget.

Beboer(ene) lar hagene sine breie seg langt utover fellesskapets arealer (uten, at noe tilsynelatende blir gjort med dette).

Manglende vedlikehold gir også en reel økning i skadedyr (maur/rotter) og skader på grunnmur (vannskade/fuktighet samt fare for potensielle bruddskader i grunnmur pga røtter).

Styre har opp i gjennom årene hatt flere saker oppe - som et resultat av denne ansvarsfraskrivelsen av nødvendig vedlikehold/beskjæring. Dette belaster fellesskapets areal utnyttelse - i negativ favør.

Denne formen for ansvarsfraskrivelse hos den som er ansvarlig for beplantning/beboer (altså minimum disse aktuelle stedene som det henvises til) må det nå gjøres noe med.

Fra før av har styre i kraft av husordensreglene, allerede en mulighet til å gjøre noe. Beboere har faktisk i utgangspunktet ikke hage iht de samme reglene. De har alle fått låne en flekk utenfor sin bopel av fellesskapets areal. Kravet er da, at denne flekken skal vedlikeholdes - ellers blir denne inndratt.

Siden styre i mange år har slitt med, at de aktuelle adressene som er omtalt lenger opp gir blanke i vedlikehold - så ber jeg styre presisere hva husordensreglene omtaler om vedlikehold av hager på generalforsamlingen.

Styre har fra før av (flere ganger) tatt opp dette med de aktuelle beboerene, uten å ha kommet i mål med det. Altså, at beboer(ene) skal beskjærer/vedlikeholde sin del av det de låner. Dette gjør, at borettslaget er nå er i ferd med å gro igjen. Videre er dette da til hinder både for de gående, kjørende, sykebil, brannbil og ikke minst søppelbilen som må rygge deler av borettslaget.

Jeg ber derfor om, at styre på generalforsamlingen - kommer opp med en plan (for denne våren). Planen skal inneholde hvordan disse botaniske hagene skal reduseres slik, at de ikke belaster fellesskapets arealer/vei mere enn det de var tiltenkt. Planen skal selvfølgelig også inneholde en frist for, når de aktuelle hagene er areal redusert (beskjært/klippet). Altså enten av beboer eller som en fakturerbar tjeneste fra servicesentralen. Dette kan også bety en plan for inndragning av areal utnyttelsen fra de aktuelle beboer(ene) pga manglende

vedlikehold. Utgiftene er selvfølgelig helt og holdent den/de aktuelle beboer(enes) hodepine. De har allerede fått flere brev fra styre tidligere.

Hekken skal klippes slik, at den er innenfor det som ville ha vært et naturlig gjerde mellom boenhet/vei eller nabo - uavhengig om gjerde stolper står der eller er fjernet. Hadde beboer(ene) vedlikeholdt sin hageflekk, innenfor den naturlige avgrensningen - så hadde det heller ikke vært nødvendig med å plage generalforsamlingen med slike saker.

Skulle det videre være nødvendig med ytterligere presiseringer av husordensreglene - så presenterer/innhenter styre de nødvendige endringer/fullmakter for dette på generalforsamlingen.

I følge vaktmester/Service sentralen - er det her vanskelig å redusere de viltvoksende tujaene med annet enn motorsag. Det er mye som må sages ned - for ikke å stikke av med borettslagets felles areal.

På generalforsamlingen stiller normalt foretningfører (Usbl) med personell, som er eller har en eller annen form for juridisk kurs/utdannelse. Kan være greit hvis noen skulle lure på det juridiske rundt dette. De har erfaring med slike saker fra andre borettslag.

Forfatteren av denne saken har tidligere vært involvert i borettslagets HMS plan. Den gangen ble borettslaget reddet fra en større foretaks straff fra brannvesenet - for manglende intern kontroll og totalt fravær av rutiner for helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget er nok en gang ute og sykler - hvis dette ikke blir gjort noe med. Det er ikke bare å plante et eller annet i vildensky - det må også planlegges for vedlikehold. I dag har vi i alle fall viltvoksende botaniske hager i Bertramjordet borettslag.

Styrets innstilling:

Saken oversendes Grøntkomiteen og HMS-gruppa til videre behandling.

Vedtak: Forslagstiller fikk ordet i 5 minutter og innlegget ble tatt til orientering

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg: Roger Marcussen

5.1 Valg av 1-3 styremedlem(mer)

Valgt ble: Roger Marcussen for 2 år.

Valgt ble: Kristin Egge Hoveid for 2 år.

5.2 Valg av minst 2 varamedlemmer

Valgt ble: Patrick Widenquist

Valgt ble: Ole Petter Pedersen

Valgt ble: Magnild Hovden

Valgt ble: Mohammad Asim

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Oddvar Dagfinn Hansen	Bertramjordet 14, 1251 Oslo
Medlem: Roger Marcussen	Bertramjordet 54, 1251 Oslo
Medlem: Mohammas Tayyab	Bertramjordet 5, 1251 Oslo
Medlem: Kristin Egge Hoveid	Bertramjordet 44, 1251 Oslo
Medlem: Torsten Jütte	Bertramjordet 48, 1251 Oslo
Vara: Patrick Widenqvist	Bertramjordet 12, 1251 Oslo

Vara: Ole Petter Pedersen Bertramjordet 1, 1251 Oslo

Vara: Magnild Hovden Bertramjordet 28, 1251 Oslo

Vara: Mohammad Asim Kantarellen terrasse nr. 4

5.3 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling 11.05.2015

Valgt ble: Delegert styret

5.4 Valg av valgkomité

Navn: Gjenvolgt

Sean Sommer /S/

Møteleder

Beate Tellefsen /S/

Valgt av generalforsamlingen