

BERTRAMJORDET BORETTSLAG

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag

Tid og sted: Torsdag 21.09.2017 kl. 18.00 (etter at beboermøtet er avsluttet) i Grendehus Øst, Bertramjordet 25.

1 SAKSLISTE:

- 1.1 Valg av møteleder: **Jens Veiteberg**
- 1.2 Valg av sekretær: **Joachim Jentoft**
- 1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen: **Sara Mosevi, og Ken Håvard Vamstad**
- 1.4 Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.4.1 Antall møtende med stemmerett **55**
 - 1.4.2 Fullmakter **22**
 - 1.4.3 Totalt antall stemmer **77**
- 1.5 Godkjenning av innkalling: **Godkjent**
- 1.6 Godkjenning av saksliste: **Godkjent, mot en stemme**

2 SAKER TIL BEHANDLING

- 2.0 Oppstart reguleringsprosess Bertramjordet Borettslag, Oslo kommune Gnr. 191 bnr. 94, Holmlia, Oslo kommune med sikte på økt utnyttelsesgrad.

Bakgrunn:

Vi ønsker å tilrettelegge for større boliger og dermed bidra til et mer stabilt bomiljø i borettslaget. Foreliggende studier viser muligheter for å utvide BRA i rekkehusene til mellom 140 – 150 m².

Grunnet boligenes knappe areal flytter mange familier ut av bydelen når barna vokser til eller familien øker, selv om mange ønsker å bli boende. Det finnes omtrent ikke boliger med BRA over 100 m² på Holmlia vest for jernbanen.

Etter en eventuell utvidelse vil Bertramjordet borettslag ha et bredt spekter av boliger i forskjellige størrelser, og det vil gis større muligheter for at familier og enslige kan finne tilbud internt i borettslaget hvis livssituasjonen skulle endre seg, enten det skulle peke i retning av en større eller en mindre bolig.

Beregninger viser at utnyttelsesgraden på tomten er fylt opp. Forhåndskonferanse med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten har avklart at mulighetene er gode for et positivt utfall av en omreguleringsprosess for å få endret på dette. En slik prosess ventes å ta 1 – 1 1/2 år, og det haster å komme i gang hvis vi skal rekke å planlegge for en fysisk oppstart i 2020.

Forslag fra styret:

- 2.0.1 "Det startes opp en reguleringsprosess med sikte på økt utnyttelsesgrad for tomt Gnr. 191 bnr. 94"
- 2.0.2 "For å finansiere reguleringsprosessen og eventuell prosessplanlegging fram til anleggsstart i 2020 gis styret fullmakt til å ta opp et ramme-lån på inntil 2 millioner kroner."

Tillegg til 2.0.2 etter oppfordring fra generalforsamlingen:

"Det forutsettes at kostnaden tillegges de som drar direkte nytte av omreguleringen."

VEDTAK : Stemmer for 40, Stemmer i mot 34. Forslaget ble ikke vedtatt i mangel av to tredjedels flertall.

2.1 Endring av vedtekter

Bakgrunn:

Helt siden borettslaget ble etablert har det eksistert en praksis hvor andelseiere på bakkenivå har kunnet disponere en del av fellesarealet som privat hage. Dette har aldri vært vedtektsfestet, og det er heller ingen direkte hjemmel i Borettslagsloven som åpner for dette.

Jurister er enige om at styret ikke har anledning til å gi enkelte andelseiere en eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet, uten at dette er tatt inn i vedtektene.

For å få dette i orden må det foretas en tilføyelse i vedtektene. Den foreslåtte tilføyelsen vil sikre den enkelte andelseiers juridiske rett til den ordningen som allerede er etablert, samtidig som den sikrer at alle andelseiere har tilgang til nødvendig fellesareal for aktiviteter og rekreasjon.

Forslaget er en bekreftelse på dagens praksis og vil ikke føre til noen endringer for de som allerede bor i borettslaget.

Forslag fra styret:

2.1.1

I vedtektenes punkt 4 – Boretten, føyes følgende til som nytt 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.

VEDTAK: Stemmer for 51, Stemmer i mot 13. Forslaget fikk med det nødvendige to tredjedels flertall av generalforsamlingen.

Oslo, den 21. september 2017

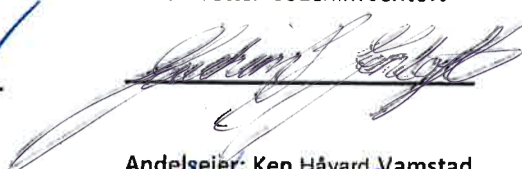
Møteleder: Jens Veiteberg



Andelseier: Sara Mosevi



Sekretær: Joachim Jentoft



Andelseier: Ken Håvard Vamstad



