

Innkalling til beboermøte og ny ekstraordinær generalforsamling

# Bertramjordet borettslag

*Videre vedlikehold og oppgradering*

**Beboermøte på zoom (lenke sendes på sms/epost/bertramjordet.no)**

**Onsdag 25.11.2020 kl. 18.00**

**Stemmegivning på Grendehuset, Bertramjordet 25**

**Torsdag 26.11.2020 kl. 18.00 – 20.00**



## **Velkommen til ny ekstraordinær generalforsamling**

Som kjent måtte generalforsamlingen 10. november avlyses på grunn av innskjerpede smittevernregler.

Da det antakelig ikke vil være mulig å samle alle beboere til fysisk generalforsamling på ganske lang tid, har vi nå valgt en løsning hvor saken det skal stemmes over presenteres på et digitalt beboermøte onsdag 25.11 kl. 18.00, mens selve stemmegivningen vil foregå ved fysisk oppmøte på Grendehuset torsdag 26.11 fra kl. 18-20.

Smittevernreglene vil da kunne ivaretas ved at kun et fåtall om gangen slipper inn for å stemme. Det vil kunne oppstå kø utendørs. Vi ber om at alle sørger for å holde minst en meter avstand.

## **Dagsorden beboermøtet 25.11.2020 kl. 18.00:**

**Orientering om planer for videre rehabilitering og oppgradering av resten av blokkene og rekkehusene, ved styret og representanter for OBOS Prosjekt.**

### **Møtet vil gjennomføres som nettmøte på zoom**

Alle beboere med **registrert e-postadresse og/eller mobilnummer** vil få tilsendt en lenke som kan brukes for å klikke seg inn for å delta i møtet. Vi legger også ut lenke på [bertramjordet.no](http://bertramjordet.no)

Beboere som av en eller annen årsak ikke kan delta på nettmøtet, kan stille spørsmål eller komme med innspill i forkant, enten til [styret@bertramjordet.no](mailto:styret@bertramjordet.no) eller på Facebook.

I møtet vil det gis en sammenfattet presentasjon av innholdet i innkallingen, og det vil være anledning til å stille spørsmål.

## **Generalforsamlingen på grendehuset torsdag 26.11**

- *Beboere eller den som møter etter fullmakt leverer utfylt registreringsskjema, eventuelt fullmaktsskjema, ved inngangen. Skjemaene krysses mot beboerlisten.*
- *Andelseieren går deretter videre inn i lokalet og legger utfylt stemmeseddel i en stemmeurne.*
- *Når stemmeseddelen er levert må vedkommende forlate lokalet.*

Det vil bli passet på at det aldri oppholder seg mer enn 10 personer samtidig i lokalet. Det oppfordres til å bruke munnbind.

Når avstemmingen er avsluttet vil stemmene bli telt opp av en tellekomite som signerer for avstemmingsresultatet på et opptellingsskjema hvor det også opplyses om antall frammøtte og antall fullmakter.

Deretter settes det opp protokoll som underskrives av møteleder og protokollvitnet.

# Ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020 18.00 – 20.00

## Dagsorden

### 1. Konstituering

- 1.1. Registrering av andelseiere (fortløpende)
- 1.2. Valg av møteleder (forslag Oddvar Hansen)
- 1.3. Valg av sekretær (forslag Kristin Egge-Hoveid)
- 1.4. Valg av representant til å underskrive protokollen (forslag Thomas Arp)
- 1.5. Valg av tellekomite (forslag Kristina Lie-Hagen og Mohammed Makthari)
- 1.6. Godkjenning av innkalling og dagsorden

### 2 Vedtakssak

***Rehabilitering av de resterende tre blokkene, Bertramjordet 20-21, 22-23 og 65-66***

### 3 Orienteringssak

Informasjon om tiltak i rekkehus. Rehabilitering og utbygging

---

## 2. Vedtakssak

*I denne runden (ekstraordinær generalforsamling 26.november 2020) foreslås det å*

### **vedta rehabilitering av de resterende tre blokkene, Bertramjordet 20-21, 22-23 og 65-66**

Vedtak for rekkehusene vil komme til våren etter nærmere utredning av løsninger for utbygging i sammenheng med rehabiliteringen. Dette er fordi det kreves mye jobb å tilrettelegge for gode løsninger for å kombinere tiltakene. Det er også behov for å kartlegge hvilke rekkehus som ønsker full utbygging, hvem som ønsker å tilrettelegge for senere utbygging og hvem som ikke ønsker tiltak på sitt loft/tak utover det som er nødvendig vedlikehold. Vi trenger også mer spesifikke estimater på tilleggskostnaden ved de ulike alternativene.

Det vil ikke være praktisk mulig å gjennomføre vedlikehold på både blokker og rekkehus samtidig. Derfor er det ønskelig å rehabilitere blokkene i 2021, og deretter fortsette med rekkehusene i 2022.

### **Bakgrunn for forslaget**

I 2017 foretok OBOS prosjekt en tilstandsvurdering av hele borettslaget og leverte en rapport for nødvendige og anbefalte vedlikeholdstiltak, samt en vurdering av lønnsomme energitiltak som ville bidra til å få ned utgiftene til oppvarming og strøm.

Blant de største kostnadsbærerne knyttet til vedlikehold i rapporten fra 2017, var behovet for utskiftning av vinduer og dører, utbedring av skader på loft i rekkehusene, samt vedlikehold av fasader og balkongrekkverk.

Som en del av den videre planleggingen av vedlikehold og energitiltak i borettslaget fikk OBOS Prosjekt i august 2020 i oppdrag å utrede og presentere en oppdatert vurdering av aktuelle nødvendige og anbefalte tiltak for Bertramjordet, og kostnadsestimater knyttet til disse tiltakene. Rapport på dette ble levert av OBOS 18.10.2020

## Ny oppdatert rapport fra OBOS

Den oppdaterte rapporten er utarbeidet på bakgrunn 2017 rapporten, nye visuelle observasjoner under befaringer, erfaringstall fra Rezbuild<sup>1</sup>-prosjektet, informasjon fra Plan- og bygningsetatens arkiv (PBE), samt informasjon fra boligselskapet sine representanter.

Kostnadsestimater knyttet til vedlikehold og energibesparelser er beregnet for blokkene og rekkehusene separat. Det er også foreslått oppgradering som bedrer den universelle utformingen. Dette er tiltak som må inngå i et oppgraderingsprosjekt for å kvalifisere prosjektet til grunnlån hos Husbanken.

Det er gjort også gjort beregninger av utvidelse av loft i forbindelse med vedlikehold. Men som tidligere nevnt må vi komme tilbake til mer eksakte tall på dette.

På bakgrunn av ny rapport, er det utarbeidet prognose for endring av fellesgjeld og fellesutgifter dersom vi investerer i foreslåtte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Beregningene er blitt kvalitetssjekket av OBOS Banken.

OBOS Advokatene har bistått med juridisk vurdering i forhold til kostnadsfordeling og stemmekrav ved de ulike tiltakene og spesielt med hensyn til utbygging av loft.

Det presiseres at estimater på kostnader og innsparinger framkommer som erfaringstall. Avvik mellom teoretiske beregnede kostnader og besparelser og virkelige størrelser på dette alltid vil kunne forekomme.

Shark Arkitekter ved Kari Sivertsen har vært involvert i utarbeidelsen med konsepter for utbygging og fasadeendring og visualisering av disse endringene.

---

<sup>1</sup> Rehabiliteringen av blokkene 63-64, som har pågått april til oktober 2020, har vært en del av et EU prosjekt kalt Rezbuilt. Prosjektet har hatt som mål å teste nye og innovative løsninger for å få ned energibruken i eksisterende eldre bygg. EU har støttet Bertramjordet med fem millioner kroner i oppgraderingen av denne blokka.

## Forslag til tiltak i blokkene

Kostnadsestimat med 5 % +/- usikkerhet	inkl mva
<b>Nødvendig vedlikehold og ENØK tiltak for å oppnå tilsvarende reduksjon i energiavgifter som B 63-64</b>	
Bytte alle vinduer og balkongdører	3 937 500
Bytte alle ytterdører	825 000
Tette luftlekkasjer tilsvarende Rezbuild. Utskifting av panel, ny vindspærre og etterisolering:	4 500 000
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	3 937 500
Bytte balkongrekkverk tilsvarende Rezbuild	2 075 000
Nye lyskilder i oppganger i 3 blokker.	325 000
Digitale termostatventiler med trådløs romtermostat/varmestyring.	1 562 500
Nye viftemotorer i loft	500 000
Innregulering avtrekk	125 000
Bytte av avtrekksventil	27 500
<b>SUM</b>	<b>17 815 000</b>
<b>Anbefalte vedlikeholdstiltak for fullverdig oppgradering og forlenget levetid på bygningsmassen</b>	
Etterisolering av loft tilsvarende REZBUILD	87 500
Balkongtak over øverste balkonger (brannsikkerhet)	2 562 500
Overflatebehandling betong	1 062 500
Maling av oppganger tilsvarende Rezbuild	325 000
Vindus utskifting i trappeoppgang tilsvarende Rezbuild inkl riving	1 200 000
Omlegging eksisterende EL-anlegg	293 750
<b>SUM</b>	<b>5 531 250</b>
<b>Tiltak som kvalifiserer til Husbanklån og markedets beste rente (vi sparer på investeringen)</b>	
Inngangsparti som er overdekket og har plass til barnevogn/rullestol under tak ved siden av inngangsdøren.	250 000
Trappefri adkomst til garasjene via ramper som kan brukes av rullestol, barnevogner mm	1 750 000
<b>SUM</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Prosjektkostnader</b>	
Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging	5 125 000
Prosjektadministrasjon (innhente tilbud, kontrahering, byggeledelse gjennomføringsfasen)	2 750 000
Byggemeldingsgebyr plan og bygg	187 500
Øvrige byggherrekostnader – eventuelle tilleggsbestillinger som boligselskapet ser nytten av å bestille ved prosjektgjennomføring	750 000
Uforutsette kostnader	2 500 000
<b>SUM</b>	<b>11 312 500</b>
<b>Tiltak som krever 2/3 flertall</b>	
Solceller på tak (fratrukket 744 000 i støtte fra ENOVA). Tiltaket estimeres til å gi stor inntjening i forhold til investeringskostnad.	3 100 000
Netto investering i B63/64 (fratrukket 5 MNOK fra EU)	<b>8 000 000</b>
<b>Total investering i alle 4 blokkene</b>	<b>47 758 750</b>

Ytterligere støtte fra Oslo kommune/ENOVA som ikke er trukket fra:

- 50 000,- (i tillegg til 744 000,-) for rådgivning knyttet til installasjon av solceller
- 1 600 000,- i støtte til etterisolering og skifte av dører og vinduer. Dette vil trekkes fra totalen.

## Følgende vedlikeholdstiltak er anbefalt for rekkehusene

Kostnadsoverslag for vedlikehold og enøk i rekkehus, usikkerhet på +/- 15 %	inkl MVA
Bytte alle vinduer og balkongdører	4 125 000
Bytte alle ytterdører	1 000 000
Tette luftlekkasjer tilsvarende Rezbuild. Utskifting av panel, ny vindsperre og etterisolering	9 125 000
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	4 750 000
Bytte balkongrekkverk	375 000
Digitale termostatventiler med trådløs romtermostat/varmestyring.	2 625 000
Nye viftemotorer i loft	2 375 000
Utbedre utbygg over inngangspartier	250 000
Rigg, drift, prosjektering, byggemelding og reserver/uforutsette kostnader	7 625 000
<i>Vedlikehold</i> tak og loft - kun det som er nødvendig vedlikehold (må detaljberegnes)	20 625 000
<b>Totale investering rekkehus</b>	<b>52 875 000</b>

Når tiden kommer for å begynne rehabilitering av rekkehusene vil vi også søke om støtte til etterisolering og vindus- og dørutskifting, og eventuelt andre aktuelle støtteordninger. Dette vil komme som fratrekk på totalen.

<b>Total investering for blokker og rekkehus</b>	<b>100 633 750</b>
--	--------------------

Det må påberegnes en usikkerhet i estimatene på +/- 10 prosent

## Vurdering av tiltakene:

Styret er av den oppfatning at det er fornuftig å ta investeringen av de foreslåtte tiltakene nå:

- Summen av ENØK tiltakene er moderat estimert å gi en energibesparelse på 40 prosent sammenlignet med dagens nivå for borettslaget (2,2 mill per år de siste årene). Basert på [årets prognoser fra NVE](#) (okt. 2020) vil energiprisene bli høyere frem mot 2040, enn de har vært de siste 20 årene. Dette innebærer at tiltakene vil kunne gi en samlet innsparing på minst 880 000 per år. Sammert opp over 30 år gir dette en innsparing på over 26 000 000 kroner.
- Vi får vedlikeholdsfrie fasader (nordpanel) som ikke vil kreve spesielle tiltak på 30 år. Basert på erfaringene med tidligere fasadeprosjekter med maling og utskifting av panel og rekkverk som har skader, har vi vurdert at det totalt sett vil lønne seg å velge full utskifting til vedlikeholdsfri kledning nå fremfor en billigere løsning med maling. Vi unngår da å rigge opp på nytt for å male to ganger til de neste 30 årene. Uten utskifting av kledning vil vi heller ikke oppnå kostnadsbesparelsene etterisolering, som gir lavere fyringskostnader for den enkelte.
- Bytte av vinduer og verandadører må uansett gjennomføres, da levetiden for de eksisterende vinduene er utløpt. Investeringen gir lavere fyringsutgifter. Vi investerer i vedlikeholdsfrie vinduer.
- Flere av tiltakene gir økt bokomfort ved at trekk fra vinduer forsvinner, og ventilasjonen og lydisolasjonen blir bedre.
- Borettslaget får et moderne arkitektonisk uttrykk som hever inntrykket av området og kan bidra til økt verdi.
- Tidspunktet for investering er gunstig ved at borettslaget har nedbetalt gjelden i Husbanken, og at renteprognosen for de nærmeste årene er gunstig.

## Husleiekonsekvenser av foreslåtte investeringer frem til 2035

Utarbeidet i samarbeid med konsulenter i OBOS-banken

**Serielån**                    **Husbank**  
**Løpetid**                    **35 år**  
**Lånebeløp**                **100 MNOK**

År:	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
<b>Leilighetstype</b>	<i>Fellesutgifter pr mnd inkludert fyring</i>		<i>Fyring og varmt vann betales individuelt fom 2023</i>				
Stor 2 roms blokk	5 149	5 651	4 042	4 595	4 644	4 908	5 205
Liten 3 roms blokk	5 721	6 280	4 488	5 104	5 158	5 450	5 779
Stor 3 roms blokk	5 953	6 535	4 668	5 310	5 366	5 670	6 012
Vanlig 2 roms blokk	4 942	5 423	3 881	4 411	4 458	4 712	4 997
4 roms blokk	6 551	7 192	5 134	5 841	5 903	6 237	6 612
4 roms rekkehus	6 497	7 143	5 062	5 773	5 833	6 157	6 521
2 roms rekkehus	4 432	4 872	3 453	3 938	3 979	4 200	4 448
Liten 2 roms vaskeri	4 179	4 594	3 256	3 713	3 752	3 960	4 194
2 roms vaskeri	4 432	4 872	3 453	3 938	3 979	4 200	4 448

**Serielån**                    **Husbank**  
**Løpetid**                    **30 år**  
**Lånebeløp**                **100 MNOK**

År:	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
<b>Leilighetstype</b>	<i>Fellesutgifter pr mnd inkludert fyring</i>		<i>Fyring og varmt vann betales individuelt fom 2023</i>				
Stor 2 roms blokk	5 149	5 651	4 042	4 807	4 855	5 110	5 398
Liten 3 roms blokk	5 721	6 280	4 488	5 340	5 392	5 675	5 994
Stor 3 roms blokk	5 953	6 535	4 668	5 556	5 610	5 904	6 236
Vanlig 2 roms blokk	4 942	5 423	3 881	4 614	4 660	4 905	5 182
4 roms blokk	6 551	7 192	5 134	6 112	6 172	6 495	6 859
4 roms rekkehus	6 497	7 143	5 062	6 047	6 105	6 417	6 771
2 roms rekkehus	4 432	4 872	3 453	4 125	4 164	4 377	4 618
Liten 2 roms vaskeri	4 179	4 594	3 256	3 889	3 927	4 128	4 355
2 roms vaskeri	4 432	4 872	3 453	4 125	4 164	4 377	4 618

**Annuitetslån**            **Husbank**  
**Løpetid**                    **35 år**  
**Lånebeløp**                **100 MNOK**

År:	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
<b>Leilighetstype</b>	<i>Fellesutgifter pr mnd inkludert fyring</i>		<i>Fyring og varmt vann betales individuelt fom 2023</i>				
Stor 2 roms blokk	5 149	5 651	4 039	4 416	4 475	4 790	5 137
Liten 3 roms blokk	5 721	6 280	4 485	4 904	4 969	5 318	5 703
Stor 3 roms blokk	5 953	6 535	4 665	5 101	5 170	5 532	5 933
Vanlig 2 roms blokk	4 942	5 423	3 878	4 239	4 296	4 598	4 932
4 roms blokk	6 551	7 192	5 131	5 611	5 687	6 085	6 525
4 roms rekkehus	6 497	7 143	5 058	5 541	5 614	6 004	6 433
2 roms rekkehus	4 432	4 872	3 450	3 780	3 830	4 095	4 388
Liten 2 roms vaskeri	4 179	4 594	3 254	3 564	3 611	3 861	4 138
2 roms vaskeri	4 432	4 872	3 450	3 780	3 830	4 095	4 388

.....

## **Forslag til vedtak:**

### **Krever vanlig flertall:**

1. Styret gis fullmakt til å *videreføre rehabiliteringen av **de øvrige 3 blokkene*** i 2021 i henhold til de tiltak som er beskrevet foran og anbefalt av OBOS Prosjekt.
2. Det byttes sikringsskap og termostatventiler i hele borettslaget, også rekkehusene, i 2021.

### **Krever 2/3 flertall:**

3. Det legges solceller på tak i de 3 gjenstående blokkene.



## **7. Orienteringssak**

### **Informasjon om vurdering av vedlikehold på tak i rekkehusene**

#### **Vurderinger knyttet til vedlikehold av tak i rekkehusene**

OBOS Prosjekt har sett nærmere på problematikken knyttet til fukt og sopp på loftene i rekkehusene. Dette er vesentlig når vi skal vurdere hva slags vedlikeholdstiltak som skal velges.

#### **Utdrag fra OBOS rapport 2020 om vedlikehold av tak:**

*OBOS anbefaling er basert på gjennomgang av tidligere rapporter, bilder og befaringer utført av:*

##### **Notat fra Mycoteam 16.12.2015:**

*Ved den inspeksjonen ble det registrert muggsoppvekst på kaldtloftet, samt forhøyede verdier av muggsoppsporer i romlufta på et barnerom i 2. etasje.*

##### **Mycoteam 15.09.16:**

*Etterkontroll av utførte muggsopp tiltak. Undertak, taksperer og gavlvegg på kaldtloftet skal være rengjort som anbefalt i vår forrige rapport. Det var imidlertid ganske mye gjenværende muggsoppvekst på overflatene på loftet, se prøveresultater i tabell 1. I tillegg til muggsoppvekst ble det sett en del rester etter såkalte sekundære skadegjørere (insekter) i prøvematerialet.*

##### **Prosjektmasteren 11.2016:**

*Bilder av råte i takstoler og stenderverk som oppstår pga varmluft inne i vegg mellom enhetene.*

##### **Styrets befaring 27.02.2018:**

- *Styreleder og nestleder gjennomførte befaring på 50 loft. Generelt inntrykk:*
- *Alle loft har siging i undertak som gir dårlig lufting ut mot sidene*
- *Så å si samtlige loft har loftsluke med dårlig tetting*
- *Flertallet lagrer til dels store mengder gjenstander på loftet*
- *Flertallet har lagt en eller annen form for golv på loftet. I de fleste tilfellene er dette lagt slik at det trykker ned isolasjonen (ingen opplekting)*
- *På de fleste loftene er det spor av vann/kondensering og sopp i undertak*
- *Mange loft har spor av at det har oppstått kondensering i overgangen mellom undertak og gavlvegg (varm luft har trengt opp inne i gavlvegg - brannskillet)*
- *Det er hull i flere undertak*
- *Noen steder er undertakplatene løse og henger og slenger*
- *På noen få steder er det skader på gipsplatene i gavlvegg (brannskillet).*
- *En beboer klaget over at hun følte seg i dårligere form hjemme enn utenfor hjemmet, og trodde dette kunne komme fra mugg på loftet*

##### **OBOS Prosjekt vurdering etter ny gjennomgang av dokumentasjon av tilstand på loft 25.09.2019:**

*Basert på de registrerte forhold, takets alder og borettslagets kostnader tilknyttet taksituasjonen de senere år, bør en takrehabilitering vurderes. En takrehabilitering innebærer rivning av eksisterende konstruksjon ned til etasjeskiller. Det vil si at takstein, undertak inkludert lekter og sløyfer, takstoler, evt. lagringsgulv, isolasjon og dampspærre rives. Og at nye tak bygges opp med dampspærre, ny isolasjon, nytt lagringsgulv, takstoler, undertak og nytt beleg (takstein eller imitasjonsplater).*

### **På bakgrunn av ovenstående anbefaler OBOS Prosjekt per oktober 2020:**

*En takrehabilitering inkludert utskifting av takstoler anbefales grunnet følgende punkter:*

- *Svertesopp på flere takstoler og råte i enkelte takstoler, hovedsakelig i det viktige brannskillet mellom enhetene.*
- *Tilbakevendende problem med mugg selv etter full sanering av kun råteskadede deler. Dette indikerer at det branntekniske og bygningsfysiske prinsippet som de eksisterende takstolene er bygget etter ikke er holdbart for fremtiden.*
- *De eksisterende takstolene har ikke tilfredsstillende bæreevne når det gjelder nye krav til snølast og nyttelast fra personer og inventar, krav som gjelder dersom loftene utnyttes til lagring og som blir gjeldende ved en eventuell påbygning.*

### **I tillegg må det tas med i vurderingen:**

- *Delvis takrehabilitering uten utskifting av takstoler vil låse muligheten til takpåbygg de neste 30 årene, siden de eksisterende takstolene er for lave til å gi brukbar etasjehøyde.*
- *Takpåbygg vil øke boarealet og muliggjøre at beboere som trenger mer plass fortsatt kan bo i Bertramjordet.*
- *En utbygning vil gi merverdi i form av økt verdi på boligene.*

*«Basert på disse vurderingene mener Obos prosjekt at en full utskifting av takstoler er det mest hensiktsmessige for å tilfredsstille det nødvendige vedlikeholdet som nå kreves»*

### **Orientering om omregulering**

Forslaget til omregulering er sendt til politisk behandling i kommunen, men vedtas endelig ved årsskiftet. Planen omfatter hele borettslaget og legger til rette for fremtidig utvidelse av boligareal, installering av heis, økt kapasitet på sykkelboder mm

Etter dialog og innspill fra flere beboere i Bertramjordet er innstillingen fra Plan- og bygningsetaten nå at hver enkelt beboer avgjør hva slags løsning de ønsker for loftene.

### **Vurdering av stemmekrav og kostnadsfordeling knyttet til de ulike tiltakene**

OBOS advokatene har gjort en vurdering av ulike tiltak knyttet til vedlikehold av takene. De ble bedt om å vurdere tre ulike alternativer for vedlikehold og utbygging av loftene.

Alt 1: Kun sanere loft for mugg, inkludert utskifting av råtnete takstoler

Alt 2: Bytte eksisterende takstoler med nye takstoler. Oppbygging av kaldloft/oppbevaringsloft.

Alt 3: Bytte takstoler og innrede loft til boligareal

### **Alternativ 1**

*En løsning baserer seg på full sanering av loft med nytt tak der eksisterende takstoler beholdes, er å anse som nødvendig vedlikehold.*

*Alminnelig periodevis vedlikehold av bygningsmassen tilligger borettslaget og anses som styrets ansvarsområde da det er borettslaget som har vedlikeholdsplikten på takene. Er vedlikeholdet nødvendig, plikter styret å iverksette tiltak for å unngå ytterligere skader på eiendommen, og styret kan selv vedta at dette skal gjennomføres selv om tiltaket medfører at det blir en viss standardheving på grunn av nye materialer osv. Det samme gjelder låneopptak for disse tiltakene.*

*Kostnader knyttet til gjennomføring av vedlikehold som er borettslagets ansvar jf. borettslagsloven § 5-17, er å anse som felleskostnader. Det vises til vurderingen av vedlikehold over, der det å rehabilitere takene er ansett som å være alminnelig vedlikehold av bygningsmassen til borettslaget som fordeles på alle etter fordelingsnøkkelen.*

### **Alternativ 2**

*Nødvendig vedlikehold som inkluderer oppgradering for mulig utvidelse av boareal.*

*Oppbygging av nytt tak med nye takstoler. Ferdig tak inkl. tekking med uisolert / kaldt loft og tilgang via loftsluke.*

*Under denne løsningen vil takstolene ha en annen vinkel enn de opprinnelig, og at det blir tale om en fasadeendring på grunn av høyde og vinkel på takene. Et slik tiltak karakteriseres som en ombygging som går utover alminnelig vedlikehold. Dette følger av borettslagsloven § 8-9: Det kreves 2/3 flertall ved ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.*

*Advokatene i OBOS anbefaler at generalforsamlingen må vedta dette forslaget med 2/3 flertall.*

*Dersom generalforsamlingen vedtar alternativ 1 å bytte ut takstolene i forbindelse med rehabiliteringen, og det er liten kostnadsdifferansen mellom å sette inn takstoler med eksisterende vinkel mot å sette inn takstoler med ny vinkel, mener OBOS advokatene at det er gode grunner for å si at dette er kostnader som skal fordeles på alle andelseiere, da det er en vedtatt tilbakestillingsløsning og ikke en ren påkostning i den forstand.*

*Et alternativ som kan vurderes for å gjøre løsningen akseptabel for flere, er at det vedtas å innføres i vedtektene eller i en utbyggingsplan at denne ekstrakostnaden til takstoler som gjør utbygging mulig (om den er mulig å skille ut på en fornuftig måte), skal tilbakebetales til borettslaget ved en senere innvilget søknad om loftsutbygging, da det er først da den enkelte andelseier i rekkehus vil få konkret nytte av denne endringen*

### **Alternativ 3**

*Full klargjøring av loft (varmloft) for innredning til boligformål.*

*Tiltaket anses som ombygging m.m. som går utover vanlig forvaltning, og her kreves det utvilsomt et generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall jf. brl § 8-9. Advokatene i OBOS er av den oppfatning at borettslaget bør ta sikte på å utarbeide en utbyggingsplan som kan vedtas av generalforsamlingen der rammer for utbyggingen, ansvar for offentligrettslige godkjenninger, kostnader og fordeling av vedlikeholdsansvar er behandlet. Da blir det opp til hver enkelt rekkehuseier å søke styret om tillatelse til takoppløft og utbygging, samt å bekoste dette selv.*

*På den måten blir det en investering hver enkelt andelseier selv beslutter å ta som står i forhold til sitt behov og sin økonomi. Kostnader til utbygging av loft vil måtte betales av hver enkelt andelseier som ønsker å gjøre dette etter planen. Dersom forslaget om utbyggingsmulighet blir vedtatt og borettslaget ønsker å tilrettelegge for at andelseiere samtidig som takrehabiliteringen bygger ut loftene sine i henhold til planen, kan det gjøres under den forutsetning at andelseiere betaler alle merkostnadene knyttet til dette forslaget. Forutsetningen må da være at disse kostnadene lar seg skille ut.*

*Kostnader for loftsanering og påbygg*

*Kostnadsbildet for de enkelte tiltak er fortsatt under utredning, og vil bli presentert så snart de er klar.*

**Videre arbeid med tiltak på rekkehusloftene**

Det vil bli flere beboermøter så snart tiltakene knyttet til loftene er ferdig utredet. Det er en komplisert øvelse å vurdere behovet for nødvendig vedlikehold (i forhold til fremtidig risiko for mugg og råteskader) opp mot behovet for endring av tak pga ønske om utbygging. Det er også behov for en detaljert og god beskrivelse av kostnadene knyttet til sanering av loft inkludert utskifting av gamle takstoler som er råteskadet – sett opp mot rivning av tak og erstatning av takstoler med nye som både tåler oppbevaring på loft og en eventuell utbygging.

**Styrets informasjon om rehabilitering og utbygging av rekkehusene i 2022 tas til orientering. Spørsmålet om tiltak i rekkehusene behandles endelig på en ekstraordinær generalforsamling våren 2021.**

# Registreringskjema for ekstraordinær generalforsamling for Bertramjordet borettslag, 26.11.2020

Andelseier som avgir stemme:

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Andelsnummer: \_\_\_\_\_

## **FULLMAKT**

En andelseier kan bare ha 1 stk fullmakt.

Ovenstående eier gir fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

*Underskrift av andelseier som gir fullmakten*

.....

# Stemmeseddel

Det forutsettes at opprinnelig innkalling leses før stemmene avgis. Stemmeseddelen viser forslag til vedtak og evt. styrets innstilling. Stemmeseddelen må leveres i Grendehus Øst torsdag 26.11.2020 mellom 18.00 og 20.00.

## 1.2 Valg av møteleder

### Forslag til vedtak:

Styreleder Oddvar Hansen

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

## 1.3 Valg av sekretær

### Forslag til vedtak:

Styremedlem Kristin Egge-Hoveid

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

## 1.4 Valg av andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder/sekretær

### Forslag til vedtak:

Thomas Arp, B8

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

## 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

### Forslag til vedtak:

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

## 1.6 Valg av tellekomite

### Forslag til vedtak:

Kristina Lie-Hagen (B32), Mohammed Makthari (B63)

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

## 2. Vedtakssak

### *Rehabilitering av de resterende tre blokkene, Bertramjordet 20-21, 22-23 og 65-66*

#### Forslag til vedtak:

2.1 Styret gis fullmakt til å videreføre rehabiliteringen av de øvrige 3 blokkene i 2021 i henhold til de tiltak som er beskrevet i innkalling til ekstraordinær generalforsamling 10.11.2020 og anbefalt av OBOS Prosjekt.

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

2.2 Det byttes sikringsskap og termostatventiler i hele borettslaget, også rekkehusene, i 2021.

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

2.3 Solceller (krever 2/3 flertall)

Det legges solceller på tak i de 3 gjenstående blokkene.

Jeg stemmer for     Jeg stemmer mot     Jeg stemmer blankt    (sett kun ett kryss)

---

## 3. Orienteringssak

Informasjon om tiltak i rekkehus. Rehabilitering og utbygging

Forslag til vedtak:

Styrets informasjon om rehabilitering og utbygging av rekkehusene i 2022 tas til orientering. Spørsmålet skal behandles endelig på en ekstraordinær generalforsamling våren 2021.

**Tatt til orientering** (kryss av for å ha tatt til orientering)