

**Innkalling til ekstraordinær generalforsamling**

## **Bertramjordet borettslag**

**Torsdag 08.12.2022 kl.19.00**

**Bertramjordet 25 (Grendehuset)**



## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling**

**Grendehuset, tirsdag 08.12.2022 kl. 19:00**

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.30 til 19:00

Vi ber om at alle møter i god tid.

### **Saksliste**

#### **1. Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

#### **2. Kostnader tilknyttet utbygging av rekkehus**

## **2. Kostnader tilknyttet utbygging av rekkehus**

### **Innledning – bakgrunnen for møtet**

#### ***Vedtak om fullmakt til styret for behandling av søknader om utbygging av rekkehus***

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022, hvor det ble vedtatt finansiering av videre rehabilitering av rekkehusene, kontraktsforhandlinger med DVS Entreprenør, og overordnet utbyggingsplan for rekkehusene. Herunder ble det vedtatt:

*«Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan. Søknad om dispensasjon fra gjeldende utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.»*

#### ***Forslag om finansiering av utbygging via borettslaget***

Styret kalte deretter inn til ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022, hvor det ble redegjort for finansieringsalternativer for utbygging av rekkehusene. Følgende lå til behandling:

- 1) Bertramjordet borettslag tilbyr andelseiere som ønsker å bygge på en ekstra etasje i tilknytning til den pågående rehabilitering av rekkehusene, å oppta lån med sikkerhet i borettslagets samlede eiendomsmasse. Lånebeløpet legges til fellesgjelden for de som benytter seg av tilbudet.*
- 2) De andelseierne det gjelder må underskrive kontrakt med borettslaget som betyr at borettslagets sikkerhet er tilsvarende sikkerheten for innbetaling av øvrige fellesutgifter.*
- 3) Det totale lånebeløpet reguleres i forhold til den endelige fremforhandlede priser og hvor mange andelseiere som benytter ordningen.*

Det var i innkallingen til møtet inntatt følgende setning i parentes «Krever 2/3 flertall når lånet har pant for innskuddene – brl. § 8-9».

I voteringen stemte 48 andelseiere for, og 34 stemte mot. På bakgrunn av antakelsen om at banken ville kreve sikkerhet med pant med prioritet foran innskuddene, er det protokollert at forslaget ikke ble godkjent.

## ***Krav om ekstraordinær generalforsamling for ny behandling av spørsmål om finansiering***

Det viste seg i ettertid at banken ikke krevde pant foran innskuddene

Med bakgrunn i dette sendte 27 andelseiere inn krav om ny behandling av saken, hvor følgende var krevd behandlet:

*Ønske om ny generalforsamling vedrørende lån i borettslaget for utbygging.*

- *Man har kommet frem til at det ikke er behov for mer enn vanlig flertall*
- *At opptakten til siste generalforsamling var preget av misinformasjon og aksjon for å villedde folk*
- *Til tross for stort flertall som hadde vært tilstrekkelig om ikke møteleder hadde bommet på forutsetningene*

Saken ble tatt opp til behandling i ekstraordinær generalforsamling 8. november 2022. I forkant av møtet mottok styret flere henvendelser fra andelseiere, som blant annet stilte spørsmål til lovligheten av eventuelt vedtak. Kort tid før møtet skulle avholdes mottok styret også ny tilbakemelding fra Usbl Advokatkontor, som viste til usikkerhet rundt flertallskrav tilknyttet låneopptak.

På bakgrunn av henvendelsene fra beboere og tilbakemelding fra Usbl, foreslo styret å utsette saken til problemstillingene var nærmere belyst. Utsettelsesforslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret vedtok deretter å engasjere Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS for å gjøre en helhetlig vurdering av samtlige forhold i tilknytning til utbyggingssaken. Vurderingen følger vedlagt innkallingen, og det redegjøres for hva som fremgår av vurderingen i det følgende.

Forslag til vedtak som var fremmet i ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022 skal behandles på nytt, da dette ikke foreløpig er votert over som sådan.

Parallelt med styrets arbeid med innkalling til ny ekstraordinær generalforsamling er det fremmet krav fra 32 andre andelseiere ved advokat Gro Schjetne. Brevet følger vedlagt innkallingen. I korte trekk fremgår det her følgende:

*Det kreves derfor at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling hvor det på nytt stemmes over om styret skal ha fullmakt til å samtykke til byggesøknader som ligger innenfor reguleringsplanen. Det må presiseres at den enkelte andelseier selv må finansiere en slik utbygging, og at det ikke gis fullmakt til styret i borettslaget om at de kan samtykke til at det kan tas opp lån med pant i borettslagets bygningsmasse.*



## **Habilitetsregler**

Det ble i forkant av ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022 stilt spørsmål til habilitet i styret, og om styremedlemmer som eier rekkehus kunne delta i behandlingen av saken.

Det følger av borettslagsloven § 8-14 at styremedlemmer ikke kan være med i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som styremedlemmet selv eller nærstående har en *klar personlig eller økonomisk særinteresse i*. Dette vil for eksempel være i tilfellet avtale mellom laget og styremedlem som næringsdrivende. At styremedlemmer kan ha fordeler av et vedtak på samme måte som andre andelseiere, vil normalt ikke medføre inhabilitet.

Bestemmelsen om habilitet gjelder behandling av saker i styret. Når det gjelder behandling av saker i generalforsamlingen, står hvert enkelt styremedlem fritt til å votere på lik linje som alle andre andelseiere.

---

## **Vedtak om utbygging av rekkehus**

Det vises til vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten punkt 3, hvor det gjøres rede for styrets myndighet til å fatte vedtak og begrensninger i denne, og nærmere i punkt 3.3 om krav om samtykke fra generalforsamlingen i spørsmål om endring av bygg eller grunn.

Det ble i ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022 vedtatt at styret skulle gis fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av rekkehus, så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan.

Det er i vurderingen konkludert med at det ikke kan være tvil om at generalforsamlingen har samtykket til utbygging av rekkehusene, forutsatt samsvar med utbyggingsplan, prosedyrer i utbyggingsplan og gjeldende reguleringsplan.

## **Flertallskrav for låneopptak**

Usikkerheten og uenigheten som har oppstått i borettslaget etter vedtak om utbygging av rekkehusene i ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022, dreier seg i første rekke om finansiering av utbyggingen.

Det er i flere omganger gjort kalkulasjoner på hva utbyggingen av råloftene vil koste, utover utbedring av takene som er knyttet til vedlikehold. Kostnadene for arbeidene som knytter seg til utbyggingen viste seg til slutt å bli langt større enn først estimert. Det ble derfor vurdert ulike muligheter for finansiering.

Myndighet og flertallskrav for låneopptak i borettslaget er drøftet under punkt 3.4 og 3.5 i vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

I utgangspunktet er det klart at styret har myndighet til å ta opp lån uten samtykke fra generalforsamlingen. På samme måte kan generalforsamlingen med simpelt flertall – minst 50 % - vedta låneopptak.

Det kreves imidlertid 2/3 flertall i generalforsamlingen dersom pant skal sikres med prioritet foran innskuddene.

Låneopptaket som ble foreslått i ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022 og igjen 08.11.2022, er ikke krevd sikret ved pant med prioritet foran innskuddene, og utgangspunktet er derfor at dette kan vedtas av styret eller generalforsamlingen med simpelt flertall.

Tiltaket som skal finansieres kan imidlertid medføre et krav om 2/3 flertall. I dette tilfellet foreslås det at borettslaget skal stille bygningsmassen som sikkerhet for enkelte andelseieres finansieringsbehov for utbygging av loft. Etter vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil en slik ordning klart være utover *vanlig forvaltning*, og derfor kreve kvalifisert flertall.

Generalforsamlingen har med andre ord full anledning til å fatte vedtak om finansiering for loftsutbyggere med sikkerhet i bygningsmassen, men vedtak må fattes med kvalifisert – 2/3 – flertall.

### **Finansiering av utbygging ved felles låneopptak**

Det er, som det fremgår over, fullt mulig å ta opp lån med sikkerhet i bygningsmassen, tilsvarende forslaget som ligger til behandling (etter utsettelse i ekstraordinær generalforsamlingen 08.11.2022).

Det ble i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022 trukket frem at det til tross for låneopptak med sikkerhet i felles bygningsmasse «kun er de som får påbygg som får dette som en ekstra gjeld på sin bolig». Det vises til at «borettslaget (ved å) benytte sin mulighet for å ta opp lån på gunstige vilkår, vil alle andelseiere som selv mener at de har økonomi til å bære de økte månedlige kostnadene med påbygg, kunne få mulighet til å bygge på. Uten denne muligheten vil det være vanskelig for mange å kunne få realisert påbygg. Dette er fordi ett enkelt rekkehus, i den stand rekkehusene er nå, før rehabilitering og med fellesgjeld fra oppussingen av blokkene, ikke vil ha høy nok verdi i boligen til å oppnå lån til gunstige betingelser, eller innenfor rammen av egenkapital som bankene setter. Dette er uavhengig av evnen til å betjene utgiftene. I tillegg oppgir entreprenør at de vil legge til et

pristillegg om de må inngå avtale med hver beboer om fakturering og betaling av påbyggene.»

Det trekkes videre frem at det har vært et ønske om flere større boenheter i borettslaget, og at et felles låneopptak kan bidra til å imøtekomme dette ønsket. Bankens lånetilsagn er gitt etter grundige vurderinger og det ser ikke ut til at dette vil ha stor betydning for fremtidige låneopptak. Det presiseres for øvrig at et felles låneopptak kun er aktuelt i denne runden med utbygginger, hvor det allerede pågår rehabilitering. Det er klart at de som ønsker å bygge ut på senere tidspunkt må finansiere dette selv.

I fremstillingen fra kravstillerne som *ikke* ønsker finansiering ved felles låneopptak argumenteres det for at det «ikke er forsvarlig med tanke på de økonomiske tidene vi nå går inn i, at borettslaget skal ta opp et stort lån som bare kommer noen få andelseiere til gode.» Det vises videre til at «dersom borettslaget senere skulle ha behov for lån til vedlikehold eller annet kan dette lånes påvirke både muligheten til å få ytterligere lån, samt hvilke lånevilkår man eventuelt vil få.»

I vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten redegjøres det for dette i punkt 3.4, og det anbefales at den enkelte eier, som selv skal bygge ut, finansierer egen utbygging.

### **Fordeling av kostnader**

Når bygningsmassen utvides, eller endres slik at boarealet økes, vil det medføre økte kostnader for borettslaget. Styret har tidligere redegjort for dekning av disse økte kostnadene ved et tillegg til øvrige felleskostnader. Alternativet til et tillegg til felleskostnadene, er å endre fordelingsnøkkelen, slik at de som bygger ut loftet får en større andel av felleskostnadene enn det de har opprinnelig.

Beregning av hva et eventuelt tillegg vil være på ble gjort grundig rede for i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022. Kostnadene som antas endret i forbindelse med utbygging er her boligforsikring, forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter, fjernvarme (hvis inkludert i fellesutgifter), kommunale avgifter og vedlikehold.

Beregningen tar sikte på at tillegget skal dekke de økte kostnadene som kommer av utbygging, og så godt det lar seg gjøre dekke de samme kostnadene som blir dekket ved eventuell endring av fordelingsnøkkel.

Etter beregningen vil et tillegg være som følger:

**Oppsummering/utregning av påslag for økt areal**

	Utvendig areal	Boareal	Årlig utgift	Per måned	Tillegg etter påbygg
<b>Forsikring</b>	17581 m2		kr 641 546	kr 53 462	
Per m2			kr 36		
<b>Påbygg</b>	58 m2		kr 2 116		kr 176
<b>Kommunale avgifter vann og avløp</b>		15461 m2	kr 490 000	kr 40 833	
Per m2			kr 32		
<b>Påbygg</b>		42 m2	kr 1 331		kr 111
<b>Vedlikehold ekstra areal dagens pris</b>					
70 000 kroner nedbetalt over 35 år			Kr 2 000		kr 167
<b>SUM</b>					<b>kr 454</b>

Fordeling av kostnader etter utbygging er videre vurdert i punkt 4.1 og 4.2 i vurderingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Det fremgår her at det er en del utfordringer tilknyttet slike tillegg, og primært gjelder dette vedlikeholdskostnader. En forutsetning for at man skal benytte et tillegg bør derfor være at vedlikeholdsansvaret knyttet til utbyggingen legges hos den enkelte andelseier.

Anbefalingen fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten er at man øker fordelingsnøkkelen for de leiligheter som bygger ut, og at man beholder borettslagslovens og vedtektenes ordinære fordeling av vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseier.

**Fremstilling med beregning av endret fordelingsnøkkel for utbygde andeler og forklaring til dette, sendes ut så snart det er klart.**

*De to forslagene som er krevd behandlet gjelder det samme, finansiering av utbygging. Dersom forslaget om finansiering ved låneopptak via borettslaget falle, vil konsekvensen av dette være at finansiering av utbygging gjøres av den enkelte andelseier som velger å bygge ut. Det er etter dette naturlig å votere over om finansieringen skal gjøres ved felles låneopptak.*

*Forslaget er i tråd med ordlyden i forslag til vedtak som ble utsatt i ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022.*

*1) Finansiering*

*Bertramjordet borettslag tilbyr andelseiere som ønsker å bygge på en ekstra etasje i tilknytning til den pågående rehabiliteringen av rekkehusene, å oppta lån med sikkerhet i borettslagets samlede eiendomsmasse. Lånebeløpet legges til fellesgjelden for de som benytter seg av tilbudet.*

*De andelseierne det gjelder må underskrive kontrakt med borettslaget som betyr at borettslagets sikkerhet er tilsvarende sikkerheten for innbetaling av øvrige fellesutgifter.*

*Det totale lånebeløpet reguleres i forhold til hvor mange andelseiere som benytter ordningen og vil ligge mellom 10 og 40 millioner.*

*2) Dekning av fremtidige felleskostnader*

*Ved utbygging av andeler skal fordelingsnøkkelen endres basert på nytt boareal. Selve utregningsmetoden fastsettes av styret med bistand fra ekstern part. Prinsippet for ny fordelingsnøkkel er at denne skal basere seg på eksisterende nøkkel, slik at nye utbygde andeler får en fordeling av kostnader og gjeld tilsvarende andeler med lik størrelse da fordelingsnøkkelen ble laget.*

Bertramjordet borettslag  
v/ styret  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 Oslo

Oslo, 23.11.2022  
Vår ref 720/22/GKB  
Ansvarlig advokat:  
Henning Hoel

## Vurdering av spørsmål tilknyttet utbygging av råloft i rekkehus – Bertramjordet borettslag

### 1. Innledning

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS har blitt engasjert av Bertramjordet borettslag i forbindelse med vurdering av finansiering av tilbygg/påbygg av andeler i borettslaget, og myndighet tilknyttet vedtakelse av dette.

Styret kalte i starten av november 2022 inn til ekstraordinær generalforsamling etter krav fra minimum 10 % av andelseierne, hvor det ble bedt om at generalforsamlingen skulle ta stilling til spørsmål om finansiering av tilbygg/påbygg av rekkehusene, for de som ønsket dette. Tillatelse til tilbygg/påbygg av rekkehusene var vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 30. mars tidligere samme år. Som følge av mange spørsmål som ble rettet til styret i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen 8. november valgte styret å foreslå utsettelse av forslaget om finansiering til saken var nærmere avklart, og utsettelsesforslaget ble vedtatt i møtet.

Det har vært gjennomført en rekke beboermøter og ekstraordinære generalforsamlinger, som i varierende grad omhandler spørsmål om endring av bygningsmassen, og vi vil i første del av vurderingen gjennomgå historikken i tilknytning til saken. Dette for å få et klart bilde av utviklingen i saken, hvilke temaer som har vært belyst, og hva som er vedtatt.

Videre vil vi gjennomgå borettslagslovens regler for myndighet og flertallskrav, og vurdere gyldigheten og omfanget av vedtakene som er fattet til nå, og vår vurdering av og anbefaling til styret og borettslaget for videre prosess. Herunder vil vi også vurdere ulike finansieringsmuligheter for andelseierne som ønsker å bygge på.



Dernest vil vi gjennomgå spørsmål om fremtidige vedlikeholdskostnader i tilknytning til påbygg, og vurdere de alternative løsningene. Herunder vil vi også vurdere administrasjonskostnader i tilknytning til byggesaker (byggesakskostnader til PBE, prosjektering av bygging ved kostnader til arkitekt og prosjektledelse, regulerings sak, tegninger, kostnader til juridisk mv.), og hvordan dette bør fordeles.

Det er i tidligere faser innhentet ulike vurderinger og redegjørelser fra både Usbl og Obos sine advokatkontorer. Med bakgrunn i spørsmålene som ble fremmet i forkant av ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022, og i samråd med styret i borettslaget har vi nå vurdert sakskomplekset under ett. Avslutningsvis vil vi konkludere over saken som sådan og vår anbefaling for videre prosess.

## **2. Bertramjordet borettslag – historikk og sakens bakgrunn**

### **2.1 Rehabilitering og utvikling av borettslaget**

Bertramjordet borettslag ble bygget i 1987, og består av 161 andeler, fordelt på 10 rekkehus (75 andeler) og 4 lavblokker (86 andeler).

På bakgrunn av tilstandsvurdering og energivurdering gjennomført av Obos Prosjekt i 2016 og 2017, har borettslaget de siste årene gjennomgått omfattende rehabilitering.

### **2.2 Beboermøter og generalforsamlinger**

#### **2.2.1 Ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018**

I forlengelsen av tilstands- og energivurderingene fra Obos Prosjekt i 2016 og 2017 ble det også planlagt for utvikling av borettslaget for årene fremover, både i forhold til vedlikehold, tiltak for å spare energi og tiltak som kan bidra til oppgradering av boligene. Det var på tidspunktet ikke rom for å utvide bygningsmassen på borettslagets tomt, da utnyttelsesgraden var brukt opp. Styret kalte med bakgrunn i dette inn til ekstraordinær generalforsamling, for å be om generalforsamlingens samtykke til å starte opp prosess om å omregulere borettslagets tomt.

Det ble i møtet gjort rede for at omregulering av borettslagets tomt vil gjøre det mulig å utvide boliger, etablere heis i blokkene, bygge flere sykkelboder, bygge bergvarmesentral og bygge og selge leiligheter på loft i blokkene.

Det ble i møtet vedtatt at *«borettslaget går i gang med prosessen for å omregulere borettslagets tomt, slik at det kan være mulig å gjennomføre ulike utviklingstiltak i fremtiden»*.

#### **2.2.2 Ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020**

Det ble gjennomført beboermøte i borettslaget 25.11.2020, som forberedelse til ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020, hvor det ble redegjort for forslag til tiltak basert på vurderinger og anbefalinger fra Obos Prosjekt. Det ble redegjort for lønnsomheten ved tiltakene, basert på mulige tilskudd fra det offentlige, husbanklån, reduserte vedlikeholdskostnader og energibesparelser.

Det ble også vist til at forslagene på forhånd var gjennomgått av jurister for vurdering av stemmekrav, og at husleiekonsekvenser var gjennomgått og kvalitetssikret av Obos-banken.

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling dagen etter nevnte beboermøte, hvor det ble vedtatt rehabilitering av de resterende tre blokkene i 2021, Bertramjordet 20-21, 22-23 og 65-66, bytte av sikringsskap og termostatventiler i hele borettslaget i 2021, og å legge solceller på tak i de tre gjenstående blokkene. Samtlige vedtak ble fattet med 2/3 flertall.

Det ble i møtet videre orientert om vurdering av vedlikehold på tak i rekkehusene og alternativer til tiltak, samt juridisk vurdering av flertallskrav tilknyttet de ulike alternativene.

Alternativ 1 innebar kun sanering av loft for mugg, inkludert utskifting av råtne takstoler. Tiltaket ble av Obos advokatkontor vurdert til å være nødvendig vedlikehold, og at dette er styrets ansvar og myndighet. Det ble videre presisert at *«[d]et samme gjelder låneopptak for disse tiltakene»*, og at kostnader tilknyttet alminnelig vedlikehold av bygningsmassen til borettslaget fordeles på alle etter fordelingsnøkkelen.

Alternativ 2 gjaldt bytte av eksisterende takstoler med nye takstoler og oppbygging av kaldloft/oppbevaringsloft. Tiltaket er av Obos Advokatene vurdert til å innebære fasadeendringer, som etter deres vurdering går ut over alminnelig vedlikehold og dermed kreves 2/3 flertall i generalforsamlingen å gjennomføre, jf. borettslagsloven § 8-9. Det vises i uttalelsen fra Obos Advokatene videre til at dersom kostnadsdifferansen mellom alternativ 1 og alternativ 2 ikke er stor, er det *«gode grunner for å si at dette er kostnader som skal fordeles på alle andelseiere, det det er vedtatt tilbakestillingsløsning og ikke en ren påkostning i den forstand.»*

Alternativ 3 innebar bytte takstoler og innrede loft til boligareal, hvor Obos Advokatene konkluderer med at tiltaket *«utvilsomt»* krever generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall. Obos Advokatene presierer videre følgende

*«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 takopploft og utbygging, samt å bekoste dette selv (...)*

*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.»*

### **2.2.3 Beboermøte 15.09.2021**

Styret inviterte til beboermøte i borettslaget 15.09.2021, hvor temaet var rehabilitering og påbygg på rekkehus. I møtet var også arkitekt Kari Sivertsen ved Shark Arkitekter og Obos Prosjekt. Det ble i møtet redegjort for tiltakene på rekkehusene, som ble delt opp i tre deler, hvor del en gjaldt rehabiliteringsarbeid og del to og tre gjaldt oppbyggingen av loft, enten ved nye takstoler eller innredning av loft til godkjent boareal.



Det ble under del to redegjort for kostnadsfordelingen, hvor det av informasjonen sendt ut i forkant av møtet fremgår følgende

«Kostnadsestimat: ca. 375 000 per bolig

Kostnadsfordeling: Investeringen legges til fellesgjelden for de boligene det gjelder, og betjenes gjennom fellesutgiftene (husleien) sammen med resten av fellesgjelden.

Det vil legges til rette for IN-ordning – individuell nedbetaling av fellesgjeld – for de som ønsker dette.»

Under del tre, som omhandlet innredning av loft til godkjent boareal, ble det informert om følgende

«Kostnadsestimat: ca. 425 000 kr per bolig

Dette kommer i tillegg til kostnaden for kaldloftet (del 2) og omfatter blant annet vinduer, isolering, kledning av tak og vegger, inndeling av rom, gulv, dører, trapp mm.

Kostnadsestimatet er for en «standardløsning» og den endelige kostnaden vil avhenge av valg den enkelte gjør med hensyn til standard, egeninnsats ol.

Kostnadsfordeling: Avtale om innretningsarbeid inngås direkte mellom beboer og leverandør/entreprenør, og eventuelle lån i den forbindelse er en sak mellom beboer og banken.»

Det ble i møtet redegjort for arbeidet videre, hvor det skulle utarbeides en felles utbyggingsplan for borettslaget, herunder ansvarsfordeling beboer/borettslag, prosess ved tilbygg (nå eller senere), tegninger og juridiske forhold.

#### **2.2.4 Ekstraordinær generalforsamling 26.10.2021**

Etter vedtak om rehabilitering av de siste tre blokkene i ekstraordinær generalforsamling 26.11.2020, søkte styret om finansiering ved husbanklån i februar 2021. Som følge av krav fra Husbanken om dokumentasjon på at generalforsamlingen hadde gitt styret fullmakt til å søke husbanklån, ble det kalt inn til ekstraordinær generalforsamling 26.10.2021 hvor lånoptak til rehabilitering og oppgradering av de resterende blokkene.

#### **2.2.5 Ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022**

Det ble deretter kalt inn til ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022, hvor det var tre saker til behandling; overordnet utbyggingsplan for rekkehusene, rehabilitering av rekkehusene og forhandling om kontrakt med DVS Entreprenør AS uten forutgående anbudskonkurranse.

I saken som omhandlet overordnet utbyggingsplan for rekkehusene, var planforslaget og forslag til overordnet utbyggingsplan for rekkehusene i borettslaget. Det fremgikk for øvrig av saksfremstillingen følgende

«Vanlig prosedyre hvis en andelseier ønsker å utvide boligen sin, er at vedkommende først sender en søknad til styret, som deretter legger søknaden frem for et ekstraordinært årsmøte. Godkjenning krever 2/3 flertall. På dette grunnlag kan andelseieren sende søknaden videre til Plan- og Bygningsetaten.

*Ved å godkjenne en overordnet utbyggingsplan, med planforslagets juridisk bindende tegninger som grunnlag, kan årsmøtet delegere til styret å godkjenne slike søknader i fremtiden. Det må alltid være en forutsetning av søknaden ligger innenfor de rammene som utbyggingsplanen setter.»*

Generalforsamlingen samtykket til styrets forslag, og vedtaket fra møtet var «Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan. Søknader om dispensasjoner fra gjeldende utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall».

### **2.2.6 Ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022**

Det ble så kalt inn til ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022, hvor styret la frem forslag til låneopptak til påbygg av rekkehus. Saksfremstillingen viste innledningsvis til at alle utgifter i tilknytning til slike påbygg må dekkes av den enkelte andelseier.

Bakgrunnen for at styret ønsket å fremme forslag om finansiering ved felles låneopptak (fordelt på utbyggerne) var at prisene for utbygging, som hadde kommet fra entreprenør på tidspunktet, var langt høyere enn de tidligere estimatene hadde vist. Dette ble også informert i informasjonsskriv som ble sendt ut i juli samme år, men da kun til rekkehuseiere. Det ble i informasjonsskrivet vist til at en slik løsning ville gi bedre lånebetingelser, og også være smidigere i forhold til administrasjon av utbyggingene.

Det ble i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022 videre gjort rede for at finansieringen av påbygg kan gjøres på to ulike måter; alternativ 1) andelseieren tar opp eget lån i bank med sikkerhet i egen bolig, og 2) borettslaget tar opp lån med sikkerhet i borettslagets boligmasse og legger lånet til fellesgjelden for de andelene det gjelder.

For alternativ 2 ble det videre redegjort for spørsmålet om risiko for øvrige andelseiere. Det ble her gjort klart at i tilfellet vedtak om en slik finansiering, «må hver enkelt andelseier som bygger ut skrive kontrakt med borettslaget hvor den ekstra fellesgjelden blir likestilt med øvrig fellesgjeld for denne boligen. Nedbetaling av gjelden gjøres da gjennom fellesutgiftene til de som får den ekstra fellesgjelden og betales hver måned. Ubetalte fellesutgifter vil kunne føre til at boligen må selges, enten frivillig eller etter tap.»

Det ble videre vist til Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, i tillegg til at det ble vist til at hver enkelt andelseier som eventuelt gikk inn på en slik kontrakt selv måtte vurdere egen belåningsgrad og sikkerhet.

Forslag til vedtak var som følger

- 1) Bertramjordet borettslag tilbyr andelseiere som ønsker å bygge på en ekstra etasje i tilknytning til den pågående rehabilitering av rekkehusene, å oppta lån med sikkerhet i borettslagets samlede eiendomsmasse. Lånebeløpet legges til fellesgjelden for de som benytter seg av tilbudet.
- 2) De andelseierne det gjelder må underskrive kontrakt med borettslaget som betyr at borettslagets sikkerhet er tilsvarende sikkerheten for innbetaling av øvrige fellesutgifter.



- 3) *Det totale lånebeløpet reguleres i forhold til den endelige fremforhandlede priser og hvor mange andelseiere som benytter ordningen.*

Det var i innkallingen til møtet inntatt følgende setning i parentes «*Krever 2/3 flertall når lånet har pant for innskuddene – brl. § 8-9*».

I voteringen stemte 48 andelseiere for, og 34 stemte mot. På bakgrunn av antakelsen om at banken ville kreve sikkerhet med pant med prioritet foran innskuddene, er det protokollert at forslaget ikke ble godkjent.

### **2.2.7 Ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022**

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen 25.08.2022, ble styret orientert om at Obos-banken *ikke* krevde sikkerhet for lånet med pant med prioritet foran innskuddene. Et slikt låneopptak kan i utgangspunktet styret vedta selv, og i utgangspunktet da også generalforsamlingen med simpelt flertall (flere enn ½).

Det ble videre fremmet krav om behandling av spørsmålet i ny ekstraordinær generalforsamling fra 27 andelseiere, og styret kalte inn til ny ekstraordinær generalforsamling 08.11.2022, jf. borettslagsloven § 7-5. Bakgrunnen for andelseiernes ønske om ny behandling var at forutsetningen om 2/3 flertall for opptak av lån til påbygg viste seg å være feil, og at opptakten til generalforsamlingen i august var preget av misinformasjon og aksjon for å villedde beboerne.

I tillegg til redegjørelse for styrets forståelse av borettslagslovens regler, støttet opp av Usbl ved både kundeansvarlig og advokatkontoret, når det gjelder flertallskrav i tilknytning til låneopptak, tas det opp en ny problemstilling, som ikke tidligere er belyst i generalforsamlinger. Det vises til at det i den ekstraordinære generalforsamlingen i august ble stilt spørsmål til fordeling av kostnader når boliger får større areal.

Styret har i innkallingen gjennomgått de ulike kostnadene som man legger til grunn at endrer seg ved økt boligmasse, og viser også til samtaler med andre boligselskaper i nabolaget om hvordan de har løst dette. Dette legges frem forslag til at de som får økt areal betaler et påslag *som dekker de økte utgiftene påbyggene medfører for borettslaget.*

Etter innkallingen til møtet 08.11.2022 var sendt ut til andelseierne, mottok styret en stor del henvendelser med spørsmål og kommentarer til saken. Det ble i en av henvendelsene vist til at foreslåtte tiltak ble hevdet å være «*tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene*», jf. borettslagsloven § 8-9 (6).

En annen henvendelse viste til at «*opptak av lån til påbygg er en del av påbyggingssaken da dette går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Hvis vi tar utgangspunkt i dette, så er saken allerede avgjort og det er unødvendig med ny generalforsamling.*» Beboeren som sendte henvendelsen her, viste også til informasjon gitt i ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 26.11.2020, som gjennomgått over i punkt 2.2.2. Henvendelsen anmodet også om at styrets medlemmer, som selv er eiere av rekkehus, måtte anses inhabile og burde trekke seg fra videre behandling av saken. Dette med henvisning til borettslagsloven § 8-14.

I tillegg til de nevnte henvendelsene her, kom det sannsynligvis langt flere til styret og også til Usbl, som kort tid før møtet anbefalte at styret utsatte behandling av saken.

Som nevnt innledningsvis fremmet styret selv forslag om utsettelse av saken, og dette ble vedtatt i møtet.

### 3. Myndighet og flertallskrav

#### 3.1 Myndighet og flertallskrav

Det fremgår av borettslagsloven § 8-8 følgende

*«Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.»*

Utgangspunktet er altså at styret har ansvaret for og myndighet til å ta avgjørelser i de aller fleste saker som angår virksomheten i borettslaget. Styrets myndighet er kun begrenset i de tilfellene avgjørelsene er lagt til andre organ.

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 7-1, og borettslagsloven § 8-9 ramser opp avgjørelser som krever *samtykke* fra generalforsamlingen med 2/3 flertall. Følgende vedtak i styret krever samtykke i generalforsamlingen

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*
- 2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,*
- 3. sal eller kjøp av fast eigedom,*
- 4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,*
- 5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,*
- 6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene*

Bestemmelsen skal sikre at det står et reelt flertall bak visse viktige avgjørelser.

#### 3.2 Vedtak om «ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn»

Det følger av borettslagsloven § 8-9 nr. 1 at «*ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald*» krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Dette innebærer i utgangspunktet at enhver ombygging, påbygging eller endring av borettslagets bygningsmasse eller eiendom «*ut over vanleg forvaltning og vedlikehald*» krever et kvalifisert flertallsvedtak på generalforsamling i borettslaget før slike tiltak er gyldige og kan igangsettes.



Ordlyden viser at det må være snakk om tiltak over en viss terskel, uten at det konkretiseres nærmere enn at dette etter forholdene må anses å være utenfor «vanleg forvaltning og vedlikehold», dette tilsvarende flere av de øvrige bestemmelsene i § 8-9.

Det må være klart at eventuelle tilbygg som innebærer en endring av borettslagets opprinnelige andeler og bygningsmasse vil være et tiltak som i utgangspunktet krever et kvalifisert flertallsvedtak på generalforsamling.

Dette vil forsterkes ytterligere dersom utbyggingen innebærer at borettslagets fellesareal omdannes og innlemmes som en del av en andel (boenhet). I sistnevnte tilfelle kan det også vises til at borettslagsloven § 8-9 nr. 5 og 6 viser til at kjøp og salg av fellesareal, eller andre rettslige disposisjoner over borettslagets eiendom utover vanlig forvaltning, krever samme kvalifiserte flertallsvedtak.

Selv om en ombygging av areal som allerede er en del av andelen (f.eks.loft) må anses som en mindre omfattende endring, vil utgangspunktet også her være at tiltaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Selv om utgangspunktet etter borettslagsloven § 8-9 nr. 1 er at tilbygg og ombygging krever et kvalifisert flertallsvedtak, er det lagt til grunn at bestemmelsen gir anledning til å delegere til styret en viss kompetanse til å behandle og eventuelt godkjenne søknader om slike tiltak.

Det ble, som gjennomgått over i punkt 2.2.7 vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022 at «[s]tyret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan. Søknader om dispensasjoner fra gjeldende utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.»

Vedtaket ble godkjent med to stemmer mot (av totalt 51 stemmer) og det kan ikke være tvil om at det ved dette vedtaket er gitt tillatelse til styret om å godkjenne utbygging av loft som er i samsvar med regulering- og overordnet utbyggingsplan.

### **3.3 Flertallskrav for låneopptak – utgangspunkt**

Det er i tidligere redegjørelser fra både Obos og Usbls advokatkontorer vist til at vedtak om låneopptak i borettslaget kan gjøres av styret *uten* samtykke fra generalforsamlingen, såfremt banken ikke krever sikkerhet med pant med prioritet foran innskuddene. På samme måte krever et slikt låneopptak kun simpelt flertall ved behandling i generalforsamlingen.

Det fremgår tydelig av § 8-9 (4) at det kreves kvalifisert flertall i generalforsamlingen, dersom pant skal sikres med prioritet foran innskuddene.

### **3.4 Finansiering og låneopptak i forbindelse med utvidelse av boligmasse for enkelte andeler**

Selv om utgangspunktet for låneopptak er at styret kan vedta dette selv, må imidlertid styret i praksis ha samtykke fra generalforsamlingen i en rekke tilfeller.

Låneopptak knytter seg i de fleste tilfeller til konkrete tiltak som skal gjennomføres i borettslaget, og tiltaket som lånet skal finansiere må være besluttet på gyldig måte i første

rekke. I de fleste tilfeller vedtas både tiltaket som skal gjennomføres og låneopptak i samme vedtak, slik at styret får samtykke fra generalforsamlingen for både tiltak og låneopptak med tilstrekkelig flertall (eller forslaget blir avvist) i samme møte.

Som det fremgår av gjennomgangen av beboermøter og generalforsamlinger som har vært i Bertramjordet borettslag i forbindelse med rehabiliteringsarbeider, reguleringsplan og endring av rekkehusene, har det vært lagt opp til at det skal utarbeides en utbyggingsplan som kan vedtas av generalforsamlingen der rammer for utbyggingen, ansvar for offentligrettslige godkjenninger, kostnader og fordeling av vedlikeholdsansvar blir behandlet.

I dette tilfellet, slik dette ble fremlagt i ekstraordinære generalforsamlinger 25.08.2022 og 08.11.2022, foreslås det at borettslaget skal stille bygningsmassen som sikkerhet for enkelte andelseieres finansieringsbehov ved utbygging av loft. Etter vår vurdering vil en slik ordning klart være utover «*vanlig forvaltning*», og derfor kreve kvalifisert flertall.

Risikoen ved slik finansiering må anses som lav da borettslaget har legalpant i den enkelte andel etter borettslagsloven § 5-20, og man er medlem av en sikringsordning. Formelt innebærer imidlertid en slik ordning en ekstraordinær risiko for øvrige andelseiere.

I saksfremstillingen på ekstraordinær generalforsamling 25.08.2022 fremgår det at man legger opp til en IN-ordning med sideordnet sikkerhet. Dersom en slik sideordnet sikkerhet skal etableres med full dekning for andelseiere som ikke bygger ut, må man ha en pantobligasjon som langt overstiger faktisk lånebeløp. Etter vår vurdering er dette lite praktisk og trolig ikke aktuelt. En begrenset IN-ordning, kun for finansiering av loftsutbygging med sideordnet prioritet, vil kun gi ekstra sikkerhet for de andelseiere som bygger ut og senere nedbetaler denne gjelden.

Oppsummert mener vi at generalforsamlingen må ha full anledning til å fatte vedtak om finansiering for loftsutbyggere med sikkerhet i bygningsmassen, men vedtak må fattes med kvalifisert flertall.

En annen vurdering er hvorvidt borettslaget skal legge opp til en slik ordning, som kan medføre at enkelte andelseiere får finansiering for loftsutbygging som man ikke hadde fått ved en vanlig bankfaglig vurdering.

Vår anbefaling er derfor at den enkelte andelseier, som selv skal bygge ut, finansierer egen utbygging.

#### **4. Fordeling av kostnader**

##### **4.1 Fordeling av fremtidige kostnader som følge av utbygging**

Hovedregelen etter borettslagsloven § 5-19 (1) første punktum er at felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelene ut fra "*tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.*"

Normalt bygger fordelingen på verdiforholdene andelene imellom, eventuelt med en justering for enhetsbaserte kostnader og kostnader som knytter seg mer til andelens størrelse og verdi.



Den opprinnelig fastsatte fordelingsnøkkelen ligger i utgangspunktet fast i borettslaget, og kan kun endres «med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld», jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

Dette innebærer at en endring av fordelingsnøkkelen kun vil ha virkning for de andelseierne som har gitt sin positive tilslutning til slik endring. Slik tilslutning må også kunne skje ved at en andelseier gjennom en utbyggingskontrakt positivt aksepterer at utbyggingen skal medføre at fordelingsnøkkelen for denne andelen endres tilsvarende utbygget areal. Dette vil da i praksis gi en økning for den aktuelle andelen, og de øvrige andelene i borettslaget vil da eventuelt kun få redusert sin nøkkel.

Det er i vår sak foreslått at man ikke endrer fordelingsnøkkelen, men oppretter et tillegg for kostnader som følger av utbyggingen. En slik ordning medfører i praksis en del utfordringer. Slike kostnader vil kunne variere over tid, og være høye ett år og lave et annet. Dette gjelder spesielt vedlikeholdskostnader, som ligger under borettslaget. En forutsetning for at man skal benytte et tillegg bør derfor være at vedlikeholdsansvaret knyttet til utbyggingen legges hos den enkelte andelseier. Dette er også vanskelig i praksis da det kan være vanskelig å vurdere hvilke vedlikeholdstiltak som følger av loftsutbyggingen eller av borettslagets ordinære vedlikeholdsansvar.

Vår anbefaling er derfor at man øker fordelingsnøkkelen for de leiligheter som bygger ut, og at man beholder borettslagslovens og vedtektenes ordinære fordeling av vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseier. En slik økning av fordelingsnøkkelen må fastsettes skjønnsmessig, og ved utbygging av loft som allerede eksisterer vil det være naturlig at økningen i fordelingsnøkkelen er lavere enn opprinnelig nøkkel. Eksempelvis kan man beregne en økning basert på 50 %.

Fordelen med en slik løsning er at borettslaget da kan være byggherre for loftsutbyggingen, og følge opp reklamasjoner mv. i entreprisen.

#### **4.2 Fordeling av prosjekterings- og administrasjonskostnader**

Etter vår vurdering må kostnader til regulering mv. anses som godkjent på ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018. Selv om disse kostnadene i noen grad kun er til nytte for de som bygger eller kan bygge ut loft, må det anses som et fellestiltak som er vedtatt av generalforsamlingen og fordeles etter ordinær fordelingsnøkkel.

Dersom det kan skilles ut egne prosjekteringskostnader som *kun* gjelder loftsutbygging for rekkehusene, er det naturlig at disse dekkes av de som bygger ut loft (eksempelvis tegninger av påbyggene). Spørsmålet er hvordan dette skal fordeles når noen vil benytte seg av muligheten til å bygge ut nå, mens andre kan bygge ut senere.

Vi anbefaler derfor at styret gjør et anslag over hvor mange som på sikt trolig vil bygge ut, og eksempelvis fordeles disse særkostnadene med 1/30 på de som bygger ut (både nå og senere). Denne vurdering og øvrig advokatbistand for vurdering av flertallskrav mv. skal fordeles etter fordelingsnøkkelen på vanlig måte.

### **5. Oppsummering og anbefaling**

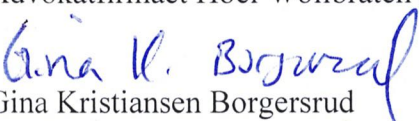
Vi anbefaler at styret kaller inn til ny ekstraordinær generalforsamling og fremmer forslag med følgende prinsipper:

- Utbygging av loftsareal og eventuelle tilvalg må finansieres av den enkelte andelseier selv uten sikkerhet i borettslagets bygningsmasse.
- Fremtidige kostnader for utbyggingen dekkes ved en fastsatt økning av fordelingsnøkkelen for de som bygger ut.
- Borettslaget beholder vedlikeholdsansvaret slik det er fastsatt i lov og vedtekter.
- Det inngås en utbyggingskontrakt mellom borettslaget og den enkelte andelseier (Obos har utarbeidet denne, og den må tilpasses noe).

Vi kan, som tidligere nevnt, bistå med å utarbeide saksfremstilling og innkalling til ekstraordinært møte, og deltar også gjerne i møtet.

Gi gjerne tilbakemelding om det er spørsmål til vurderingen, kommentarer til fremstillingen eller feil i faktum som er lagt til grunn, så skal vi korrigere eller for øvrig besvare og klargjøre eventuelle spørsmål så godt det lar seg gjøre.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

  
Gina Kristiansen Borgersrud  
advokat

e-post: gina@ahw.no  
mob: 936 26 557



Styret i Bertramjordet borettslag

v/styrets leder Kristin Egge-Hoveid

Oslo, 18. november 2022

Ansvarlig advokat: Gro Schjetne

**KRAV OM INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING JFR. BRL. § 7-5**

Undertegnede har blitt bedt om å utarbeide krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling av andelseiere i Bertramjordet Borettslag. Andelseierne som har bedt meg om dette representerer minst 10 % av andelseierne i borettslaget.

På deres vegne kreves det at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling jf. BRL. § 7-5 for på nytt å stemme over om noen få andelseiere i borettslaget skal få bygge ut sin andel. Det presiseres at andelseierne som har signert kravet om innkalling til ekstraordinær generalforsamling ikke vil motsette seg at andelseiere får bygge ut loftet i sin andel, men dette må finansieres av den enkelte andelseier og ikke med lån som har pant i borettslagets bygningsmasse.

Da spørsmålet om andelseiere skulle få rett til å bygge ut loftet i sin andel var til behandling på ekstraordinær generalforsamling 30. mars 2022 var det en rekke spørsmål som ikke var avklart mht. til blant annet finansiering. At finansieringen kunne skje med lån med pant i borettslagets bygningsmasse ble betydelig underkommunisert fra styrets side. I tillegg har det også vist seg at de prisestimaterne som ble antydnet var langt lavere enn tilbudene som i dag er innhentet. Dette har særlig betydning nå som styret har besluttet at finansieringen skal skje med lån med pant i borettslagets bygningsmasse.

Andelseierne som har signert dette kravet om innkalling til ekstraordinær generalforsamling mener det ikke er forsvarlig med tanke på de økonomiske tidene vi nå går inn i, at borettslaget skal ta opp et stort lån som bare kommer noen få andelseiere til gode. Dersom borettslaget senere skulle ha behov for lån til vedlikehold eller annet kan dette lånet påvirke både muligheten til å få ytterligere lån, samt hvilke lånevilkår man eventuelt vil få.

Det kreves derfor at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling hvor det på nytt stemmes over om styret skal ha fullmakt til å samtykke til byggesøknader som ligger innenfor reguleringsplanen. Det må presiseres at den enkelte andelseier selv må finansiere en slik utbygging, og at det ikke gis fullmakt til styret i borettslaget om at de kan samtykke til at det kan tas opp lån med pant i borettslagets bygningsmasse. Følgende vedtak kreves tatt opp til avstemning:





Advokatfirmaet

Kvanvik &amp; Schjetne

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere vedrørende påbygg/tilbygg så lenge disse finansieres av den enkelte andelseier/pant etableres i den enkelte andelseiers andel, er i samsvar med utbyggingsplanen, prosedyrer i utbyggingsplanen og gjeldende reguleringsplan. Søknader om dispensasjoner fra gjeldende utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.

Med vennlig hilsen

Gro Schjetne  
Gro Schjetne  
Advokat

Undertegnede andelshavere i Bertramjordet borettslag kreves at det innkalles til ny ekstraordinær generalforsamling senest innen lovens frist på 20 dager jf. Brl. § 7-6. For det tilfellet at styret/andre andelshavere innkaller til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken som ble utsatt i møtet 8. november må denne saken behandles i samme møte.

Oslo, 18. november 2022

Navn	Adresse	Signatur
LILLI MARI ANDERSEN	BERTRAMJORDET 23, 1251	Lilli som
Seddik Abadungel	Bertramjordet 23, 1251	Seddik
Mariams Olum	Bertramjordet 23	Maria
Kazi Anne Klumpen	B7 23	Kazi Anne Klumpen
Majana & Davor Kovacic	Bertramjordet 23	Majana Kovacic Davor Kovacic
LISA ASTROGA	Bertramjordet 23	Lisa Astoga
Gjell Rindfjellstrøm	— 22	Gjell
Nina & Ellertsen	Bertramjordet 22	Nina & Ellertsen
Qasimutan Kuka	— u —	Qasimutan





Geir Gjønnes	Bertramjordet 22	Geir Gjønnes
Wenche Krastev	- " -	Wenche Krastev
Grete Hovtun	- " -	Grete Hovtun
Janice Topal	- " -	Janice Topal
Renebe Nævdal	- " -	Renebe Nævdal
Heather Wilman	Bertramjordet 12	H. L.
Mette Berne	- " - 64	Mette Berne
Linda A. Parkell	- " - 64	Linda A. Parkell
Finn Brunel	- " - 64	Finn Brunel
Juozas Maciukas	64	J. Maciukas
Dayonetti Marino	Bertramjordet 63	Dayonetti Marino





JAWAID IORA	BERTRAMJORDET 4	
OSMAN BUKUKKAI	BERTRAMJORDET	
Jaha nshuk Klu	BERTRAMJORDET 7	
Asma Bilal	BERTRAMJORDET 20	
Ms. Muna B. Calya	11 20	ms. muna B Calya
Suhaila Zolfagha	BERTRAMJORDET 20	zolfas@hotmail.com
Piloti Harukiemia	BERTRAMJORDET 63	Harukiemia
MOHAMED MAHAR	11 63	Mohamed Mahlar
Fawah Ahmed	63	
<del>BELTAET STEFANO</del>	<del>BERTRAMJORDET 63</del>	<del>Beltaet Stefano</del>
Munir Ahmed	BERTRAMJORDET 37	
Jolamba Gouca	BERTRAMJORDET 25	Jolamba
Ashraf Al-Khadra	BERTRAMJORDET 2	



Ønske om ny generalforsamling vedrørende lån i borettslaget for utbygging.

- man har kommet frem til at det ikke er behov for mer enn vanlig flertall
- at opptakten til siste generalforsamling var preget av misinformasjon og aksjon for å vilde folk.
- til tross for ~~alt~~ stort flertall som hadde vært tilstrekkelig om ikke møteleder hadde bommet på forutsetningene.

På vegne av beboerne:

Kim A.P. Helgen, Bertramjordet 40, 94860645  
Maj Vik-Hauger, Bertramjordet 47, 46807656  
Torsten Jütte, Bj. 48, 99168230  
Susie Jentoft, B50, 4175 6221  
Kari Østlie 95237539  
John P. Armijos B52 93043121  
Maryam Aghazadeh B53 45064091  
Si-Boda-Paul B54 41922041  
Rune Moe B58 95930431  
Jenny H Nyten B59 41220010  
Amirca Y Idris 6 45679411 (B560)  
Jorge Moreno B32 45282415  
Einar Svendsen Bj. 26 95022188  
Magnhild Høyen, Bj. 28, 93413366  
Christer Andersen, B 34, 91597683  
Son Dang, B38, 97353910  
Marit Sjøflaten 94 46894591.  
Rikke Swan, 93046248  
Rigauca Klauu 99886139  
William Voll 92220553  
Elin Sæbberudlien 94 42 0354

As Mai Hakund - Bertramjordet 8	925 4004 21 25
Jvis Schoult Bertramjordet 9	968 789 60
Kirsti Sand Bertramjordet 10	41303363
Munir Ahamed Bertramjordet 37	96682164
M. Tariq Bertramjordet 31	9283 68 33
Vurranjun 29	93880845