

Hei naboer,

Oslo, 31. mai 2023

Oslo Plan- og bygningsetaten (PBE) har mottatt en formell klage på vedtaket om omregulering av tomten i borettslaget. Klagen er frontet av Forbrukeradvokatene på vegne av en gruppe beboere på Bertramjordet som ønsker å være anonyme. Den kan leses på sidene til PBE:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201902185>

Klagen går i hovedsak på at vedtaket som ligger til grunn for søknaden og godkjenningen av omregulering på generalforsamlingen i 2018 ikke er gyldig. Selve klagen har ikke fått oppsettende virkning og vi kan i mellomtiden fortsette utbygging, men i praksis betyr det at hvis klagen fører frem, vil det ikke være mulig å utvide noen boliger og eventuelle utvidelser må da reverseres (rives). Det er derfor ikke aktuelt å holde på den planlagte fremdriften med påbygg før saken er avklart.

Å behandle denne saken vil ta tid uavhengig av utfallet av klagen. Det får derfor **forsinkende effekt på fremdriften på hele renoveringen**, ettersom påbygg skjer samtidig med at renoveringen skrider frem. Det vil gi økonomiske konsekvenser for borettslaget.

Borettslaget har frist til 13.06.2023 for å svare opp klagen til PBE. Dessverre betyr dette at vi må bruke penger på advokat for få en vurdering av saken, for å svare både PBE og klagernes advokat. Behandlingen av klagen i PBE vil da starte etter 13. juni. Med ferieavvikling kan dette innebære at saken ikke er avgjort før til høsten.

Omreguleringsplanen er tenkt å være en plan for fremtidig utvikling av borettslaget med en lang horisont og omfatter flere ulike tiltak. Dersom klagen vinner frem vil planforslaget som helhet annulleres og disse mulighetene blir borte. Kostnadene vi allerede har hatt til omreguleringen får vi ikke refundert.

- Omreguleringsplanen ble betalt over vanlig budsjett i perioden 2018-2020. Det er planlagt at alle fremtidige påbygg skal belastes med et gebyr slik at påbyggene er med å betale på kostnaden. Hvis omreguleringen nå reverseres, vil hele kostnaden til omregulering måtte fordeles på alle. Da vil vi ikke ha noen som bygger på som kan ta den regningen.
- Beboere har i god tro skrevet under på kontrakter med entreprenører om påbygg. De må holdes skadesløse og hvis klagen vinner frem er det muligvis borettslaget som må betale for evt. tap.
- Hvis noen rekkehus rekker å bli bygget ut og klagen går igjennom må påbygget rives. Da vil beboer sannsynligvis kunne søke tapet dekket fra borettslaget. Igjen er dette en utgift som da vil måtte fordeles via fordelingsnøkkel. For å unngå dette må vi derfor utsette utbyggingen og prosjektet.
- Forsinkelser i byggeprosessen koster ekstra til entreprenøren som må holde av folk og stillaser lenger.

Samlet sett betyr denne klagen utgifter for oss alle, uansett om klagen vinner frem eller blir avvist, i tillegg til ganske mye usikkerhet for de som ønsker å bygge på.

På grunn av dette sender vi fra styret ut denne informasjonen, slik at dere som beboere er informert. Selve klagen er offentlig tilgjengelig, men det er nok mange som ikke er klar over konsekvensen.

Så lenge den klagen fins vil vi måtte endre tempo på renoveringen. Jeg kan allerede se at det vil koste.

Styret har tatt kontakt med USBL advokatkontor om saken.

På vegne av styret,

Thomas Arp  
Styreleder

A short summary in English:

The municipality of Oslo has received a complaint from a lawyer representing an anonymous group of residents. The complaint mainly deals with the legality of the decision to change the available utilization rate in the recent zoning change for Bertramjordet in 2018.

The complaint in and of itself will have **some immediate consequences for the progress of the renovation** and quite a lot of **negative economic consequences**, too. We need to slow down the project, because if the complaint prevails, no houses can be expanded. And if any houses were, we'd be forced to reverse it. It will take several weeks of worktime to work the case and with summertime coming up, we should not expect a result until after the summer. Almost all the rows of houses left in the project have one or more houses that want expansion.

This will cost us fees and salaries to DVS while we figure it out. Also, payment for scaffolding and other time-driven costs will continue to mount as we wait. Of course, since we're dealing with a lawyer, we will have to pay for one as well – to help us decide the best way for our community.

If the complaint prevails, we're looking at even bigger expenses. Most obvious, we no longer would have anyone to pay for the zoning change, so we'd all have to pay. But there are other pitfalls as well; several residents have prepared for expansion and signed agreements in good faith. This will probably have an economic consequence for them.

So, to sum it up, the complaint, whether it falls through or prevails, will cause a lot of headaches for some of our neighbors. Also, it will cost us quite a lot of money due to delays.

The board comes out with this information, so you know what is happening. We have engaged a lawyer from USBL to help us in the coming weeks.

Kind regards,

Thomas  
Board leader