

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Bertramjordet borettslag

Utbyggingsplan for rekkehusene

Grendehuset, Bertramjordet 25

Tirsdag 14.11.2023 kl. 19.00 – 20.30



Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50

Vi ber om at alle møter i god tid.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Godkjenning av forretningsorden
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.6 Godkjenning av innkalling
- 1.7 Godkjenning av saksliste

2. Overordnet utbyggingsplan for rekkehusene

Planforslaget om blant annet mulighet for utbygging av rekkehusene ble ferdig behandlet i Oslo kommune 22. mars 2023 og underrettet borettslaget i brev av 20. april 2023. Innholdet i forslaget er tilgjengelig under [«saksinnsyn»](#) hos PBE.

Med utgangspunkt i planforslaget er det utarbeidet forslag til en overordnet utbyggingsplan for rekkehusene i borettslaget. Forslaget følger planforslaget.

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 generalforsamlingen. 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 generalforsamlingen delegerer til styret å godkjenne slike søknader i fremtiden, noe som også ble gjort i ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022. Det må alltid være en forutsetning at søknaden ligger innenfor de rammene som utbyggingsplanen setter.

Det da foreløpige forslaget til overordnet utbyggingsplan for rekkehusene ble tatt til orientering i ekstraordinær generalforsamling 30. mars 2022. Anbefaling fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS er å forankre overordnet utbyggingsplan for rekkehusene med 2/3 flertall (kvalifisert flertall) i generalforsamlingen (notat distribuert med innkalling til ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2023).

Endelig overordnet utbyggingsplan for rekkehusene ble behandlet i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2023 der forslaget falt med 60 stemmer for forslaget av 99 stemmeberettigede.

Under den ekstraordinære generalforsamlingen 25. oktober 2023 viste det seg å være noe begrepsforvirring rundt [administrasjonsgebyr](#) og [omreguleringskostnad](#). Styret fikk videre i etterkant av møtet tilsendt tilleggsspørsmål man ønsket tydeligere svar på. Nærmere redegjørelse for administrasjonsgebyret samt svar på øvrige tilleggsspørsmål følger i vedlegg til innkallingen.

Styrets forslag til vedtak (separat votering):

- a) *Det vedlagte forslaget til overordnet utbyggingsplan for rekkehusene i Bertramjordet borettslag godkjennes.*
- b) *Påbygg, herunder påfølgende søknad om bruksendring (innredet loft), for de fem rekkehusene (Bertramjordet 14, 29, 38, 50 og 59) som har søkt Plan- og bygningsetaten om å utvide boligen sin i overensstemmelse med planforslagets juridisk bindende tegninger godkjennes såfremt følgende betingelser er oppfylt:*
 - a. *Egenerklæring signeres*
 - b. *Avtale om ny fordelingsnøkkel signeres*
 - c. *Administrasjonsgebyr kr 59.652 aksepteres*
 - d. *Viderefakturering av kostnader som pt er belastet borettslaget på rekkehus med påbygg sine vegne aksepteres (oversikt i vedlegg til innkallingen)*
- c) *Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen. Søknader om dispensasjoner fra gjelde utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.*

Vedlegg:

**Forslag til overordnet utbyggingsplan for påbygg og tilbygg rekkehus
Tilleggsspørsmål med tilsvar**

Utbygging av rekkehus i Bertramjordet borettslag

Retningslinjer og veileder for påbygg og tilbygg

Versjon 1



Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	6
2. Prinsipper for utbygging.....	6
Juridisk bindende tegninger	6
3. Prosedyre ved søknad om påbygg og tilbygg	6
4. Søknadsprosess til kommunen	7
5. Krav til utbyggingsprosess	7
6. Andelseiernes økonomiske ansvar	8
7. Egenerklæring.....	9
Krav til tegninger, håndverkere og ferdigstillestid.....	9
Økonomi.....	9
Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.....	10
Kontroll fra borettslaget	10
Generelt ansvar.....	10

1. Innledning

På borettslagets ordinære generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at det skulle utarbeides en samlet plan som viste utbyggingsmulighetene for Bertramjordet borettslag og en medfølgende veileder for fremtidig utbygging. Denne skal avklare rammeforutsetninger, samt plikter og ansvar for den som bygger ut og borettslaget. Veilederen skal også sikre at utbygginger får god kvalitet på utførelse.

Veilederen baserer seg på gjeldende regelverk. I den enkelte byggesak blir det ansvarlig prosjekterendes oppgave å undersøke hvorvidt rammeforutsetninger kan ha blitt endret, og å sette seg inn i gjeldende regelverk.

Ny reguleringsplan vedrørende borettslaget er godkjent i Oslo kommune 22. mars 2023. Denne legger de overordnede føringene for mulighetene for påbygg og tilbygg.

2. Prinsipper for utbygging

Utbyggingsplanen inneholder to prinsipielle utvidelsesvarianter.

- *Påbygg loftetasje*
- *Tilbygg*

På plankartet fra Plan- og bygningsetaten, er det for hver enkelt rekkehusleilighet angitt hvilken utbygging som kan gjøres.

Juridisk bindende tegninger

Det er juridisk bindende tegninger for påbygg og tilbygg som følger reguleringsplanen. Disse vil ligge til grunn for hvilke muligheter de ulike rekkehustypene har for utbygging. Eventuelle avvik fra disse må søkes spesielt om til Plan- og bygningsetaten.

3. Prosedyre ved søknad om påbygg og tilbygg

Informasjon om gangen i en byggesøknad finnes her:

www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no og på hjemmesiden til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) www.dibk.no.

Send komplett søknad til styret. Søknad skal godkjennes i generalforsamling dersom styret ikke er gitt myndighet ved delegasjonsvedtak fra generalforsamlingen. Det må påregnes rimelig tid til å behandle søknaden, og tiltaket kan settes i gang kun når søknaden er godkjent.

Dokumentasjon skal være den samme som senere leveres til kommunen. Kvittering for nabovarsel legges ved. Egenerklæring, som finnes sist i denne veilederen, skal leveres underskrevet sammen med søknaden. Ved signering av egenerklæringen godkjenner andelseieren å ha forstått og akseptert innhold i denne utbyggingsplanen.

Dersom dokumentasjonen, særlig tegningsvedleggene, er mangelfull vil søknaden bli avslått og behandlingen bli utsatt til komplett dokumentasjon foreligger.

Andelseier (som byggherre og tiltakshaver) er hovedansvarlig for byggetiltaket og skal selv fremskaffe og besørge nødvendig underlag til søknaden om tiltaket overfor Oslo kommune, Plan og bygningssetaten. Engasjer arkitekt til å utarbeide søknad med nødvendige tegningsvedlegg.

Dersom søknaden blir godkjent. Lever nabovarsel til berørte naboer og gjenboere internt i borettslaget. «Berørte» naboer som skal varsles er leiligheter vegg i vegg og gjenboere på en eller begge sider avhengig av utbygging. Naboer skal kvittere for mottatt nabovarsel, ikke samtykke eller kommentere på stedet. Eventuelle merknader skal sendes skriftlig til styret innen 14 dager etter at nabovarsel er mottatt. Mal for nabovarsel.

Ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslaget ivaretas av signert egenerklæring.

4. Søknadsprosess til kommunen

Søknad til kommunen kan sendes etter at borettslaget har godkjent utbyggingen i generalforsamling eller ved delegasjonsvedtak til styret om dette er gitt.

Det vises til Plan- og bygningssetatens hjemmeside og kundetorg for informasjon om kommunens krav til søknadsmateriale.

Avklar med Plan- og bygningssetaten om det for et konkret prosjekt er nødvendig med nabovarsel av naboer i lovens forstand (nabotomter: skolen, tilstøtende borettslag, kommunen etc). Disse naboer vil i mange tilfeller ikke være berørt av utbygginger inne i Bertramjordet borettslag.

Alle utbyggingsplaner skal være i henhold til plankart fra Plan- og bygningssetaten og tilhørende juridiske tegninger. Ved avvik fra plankartet krever Plan- og bygningssetaten søknad om dispensasjon. En slik søknad må eventuelt først fremmes for generalforsamlingen.

Tegningsunderlag bestilles hos Plan- og bygningssetaten eller produseres etter oppmåling. Styret kan ikke bistå med aktuelle tegninger.

Bygging må ikke igangsettes uten at endelig igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune foreligger. Kopi av igangsettingstillatelse sendes til styret.

5. Krav til utbyggingsprosess

Det kreves at andelseier som ønsker å bygge ut engasjerer profesjonell hjelp. Arkitekt må engasjeres for bistand med tegninger og annen dokumentasjon. Profesjonell entreprenør skal være utførende for påbygget/tilbygget og ferdigattest skal kunne dokumenteres.

Det stilles også som krav at ansvarlig utførende entreprenør/byggefirma skal være godkjent og ha hatt operativ drift i minst de fem siste år. Dette for bla. å sikre at de foretak andelseiere engasjerer til oppføringen har nødvendig kompetanse. Andelseier skal besørge at utførende entreprenør i hele byggeperioden ivaretar kravene til SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) knyttet til tiltaket.

En andelseier som selv har nødvendig kompetanse til å utføre ansvarsbelagte arbeider i en byggesak kan overta en formell rolle på samme vilkår som andre prosjekterende eller utførende. Styret går ikke inn og vurderer enkeltpersoners fagkompetanse. Dokumentasjon som er påkrevd av gjeldende lover og forskrifter må kunne forelegges. I praksis vil det si at andelseieren må ha et foretak som er godkjent for ansvarsrett.

Andelseier står selv som oppdragsgiver og kontraktspartner for entreprenør/håndverkere og har byggherreansvar i byggeprosessen. Andelseier må sørge for at entreprenør/håndverker som engasjeres, følger borettslagets regler og eventuelle spesielle vilkår for prosjektet i tillegg til gjeldende offentlige byggeregler. Dersom styret ser seg nødt til å gripe inn i en utbygging på grunn av brudd på gitte vilkår, vil andelseieren være borettslagets kontaktpunkt og denne har ansvar for videreformidling til entreprenør/håndverker. Styret vil normalt ikke gi direkte anvisninger til entreprenører/håndverkere som er engasjert av en andelseier.

Husordensreglene må følges også under utbyggingen. Bygge- og anleggsområdet skal i hele byggetiden være ryddig og til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere. Ved ferdigstilling skal berørte uteområder snarest settes i tilsvarende stand som før byggearbeidet ble påbegynt.

Ansvar går over til borettslaget først når tiltaket er kontrollert og funnet i orden av byggeteknisk ekspertise som utfører kontrollene på vegne av borettslaget, og etter at ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune er fremskaffet av tiltakshaver. Kostnadene for kontrollene dekkes av andelseier.

6. Andelseiernes økonomiske ansvar

Andelseier som bygger ut, må betale et utbyggingsgebyr til borettslaget. Utbyggingsgebyret fastsettes av styret. Gebyret skal dekke borettslagets omkostninger i forbindelse med omreguleringskostnader og behandling av søknaden.

Leiligheter som gjennomfører boligutvidelse i form av påbygg eller tilbygg skal ha en økning i fordelingsnøkkel. Tillegg i fordelingsnøkkel skal utgjøre 1 407 (forholdstall, ikke kronebeløp) per kvadratmeter boligutvidelse.

Andelseier plikter å besørge og bekoste hele byggetiltaket, inkl. prosjektering, byggesøknad, oppføring, samt kontroll av tilbygget/påbygget både før oppstart og helt frem til ferdigattest for tiltaket foreligger.

Borettslaget skal ikke under noen omstendigheter belastes økonomisk som følge av utbyggingen. Andelseier plikter å dekke alle utgifter og følgeskader relatert til utbyggingen. Andelseier er ansvarlig for at alle feil og mangler som eventuelt oppstår etter ferdigstilling blir utbedret innenfor entreprenørens garantitid (minst 5 år). I motsatt fall kan borettslaget besørge feil og mangler utbedret for andelseiers regning.

Andelseier plikter å følge pålegg fra borettslaget. Ved eventuelle tvister eller uenigheter, vil borettslaget søke juridisk bistand for andelseiernes regning med bakgrunn i at felleskapet ikke skal bli påført kostnader som følge av utbyggingen.

7. Egenerklæring

I forbindelse med min søknad om utbygging av min andel (nr _____) i

Bertramjordet _____, i Bertramjordet borettslag forplikter jeg meg til følgende:

Krav til tegninger, håndverkere og ferdigstillestid

1. Byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med godkjente tegninger i søknaden og byggeforskrifter. Påbygget blir borettslagets eiendom, men ved omsetning skal verdien av påbygget tilfalle selger som en del av det totale vederlag for andelen.
2. Det skal som hovedregel kun brukes autoriserte håndverkere med sentral godkjenning. VVS og elektriske arbeider skal alltid gjennomføres av autoriserte håndverkere.
3. Byggearbeidene skal stå utvendig ferdig senest 6 måneder etter byggestart. Selges boligen i byggeperioden, skal det tas inn i kjøpskontrakten at kjøper er ansvarlig for ferdigstillelse, eller for å føre boligen tilbake til opprinnelig standard kostnadsfritt for borettslaget. Ved overskridelse av frist for ferdigstillelse kan borettslaget ved styret kreve tvangsmulkt på kr 1000,- pr. dag. Styret kan anbefale at betaling av bot utsettes med angitt tidsfrist, dersom det foreligger grunn til forsinkelsen som ligger utenfor utbyggers påvirkning.

Økonomi

4. Undertegnede overtar ved utbyggingen det fulle økonomiske ansvar for byggeprosjektet og for eventuelle skader byggingen medfører.
5. Dersom det på grunn av boligutvidelsen oppstår skade eller andre uregelmessigheter (for eksempel sprekker eller fuktighet) på eksisterende bygninger, aksepterer jeg å dekke de utgifter som går utover det borettslaget ellers ville dekket som normalt vedlikehold. Dette gjelder når utbedring må skje for borettslagets regning og utgiftene ikke dekkes av borettslagets ordinære bygningsforsikring.

Samme ansvar gjelder problemer som oppstår eller kommer til syne etter at byggeperioden er avsluttet. Andelseier plikter å dekke alle utgifter og følgeskader relatert til utbyggingen. Andelseier er ansvarlig for at alle feil og mangler som eventuelt oppstår etter ferdigstillelse blir utbedret innenfor entreprenørens garantitid (minst 5 år). I motsatt fall kan borettslaget besørge feil og mangler utbedret for andelseiers regning.

Andelseier kan bli holdt ansvarlig for eventuelt tap for borettslaget/de øvrige andelseierne måtte lide som følge av at andelseier har fremsatt for sen reklamasjon eller ikke på annen måte varslet tidsnok om avvik, feil eller mangler.

Før sprengning eller andre tunge byggearbeider settes i gang skal utbygger sørge for at nabohusene kontrolleres for eventuelle skader som var før oppstart. Bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå på nybygget, er likeledes utbyggers ansvar.

6. Tiltakshaver har undersøkelsesplikt i forhold til å påse at utførende entreprenør har de nødvendige forsikringer til å dekke skader som forårsakes på borettslagets eiendom.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

7. Alt byggearbeid skal skje i henhold til borettslagets husordensregler og byggherreforskriften. I byggherreforskriften er det viktige krav om blant annet SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø).
8. SHA-plan og Riggplan skal utarbeides av entreprenør og være godkjent av styret før arbeidet igangsettes. Anleggsområdet skal om nødvendig sikres for utbyggers regning (jfr. SHA-plan).
9. Byggearbeidet skal gjennomføres slik at naboeligheter og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Utbygger er forpliktet til uten ugrunnet opphold å utbedre eventuelle skader på naboeiendom og deres uteareal.
10. Dersom borettslaget påføres skader/utgifter som følge av anleggstrafikk, er dette utbyggers ansvar.
11. Anleggstrafikken i forbindelse med utbygging må ikke hindre ferdsel inn/ut av borettslaget for f. eks. beboere, utrykningsbiler og renovasjonsbiler.
12. Grave-/sprengmasse bringes fortløpende til godkjent fyllplass.

Kontroll fra borettslaget

13. Byggingen må ikke igangsettes uten at endelig "tillatelse til tiltak" fra Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, foreligger. Kopi av igangsettingstillatelse sendes styret.
14. Borettslagets styre skal varsles for befaring på følgende tidspunkt:
 - ved ferdig oppmåling/merking av utvendig hjørner og høyder for tilbygget
 - før innsending av søknad om ferdigattest
15. Styret har fullmakt til å stoppe byggearbeidet dersom tegningene ikke blir fulgt. Før innsending av ferdigmelding skal det avtales en ferdigbefaring med representant fra styret som deretter skal skrive en rapport til styret. Eventuell påviste mangler skal utbedres før ferdigmelding innsendes.

Generelt ansvar

16. Jeg er innforstått med at brudd på ovennevnte forpliktelser er å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.
17. Grove brudd på byggreglene samt brudd på forpliktelsene i egenerklæringskjemaet kan dessuten føre til at byggearbeidene blir stoppet for kortere eller lengre varighet. Eventuelle kostnader forbundet med dette er utbyggers ansvar.
18. Jeg er innforstått med og godkjenner alle krav i borettslagets til enhver tid gjeldende utbyggingsplan i sin helhet.

Bertramjordet, den

.....

Sign.

Tilleggsspørsmål med tilsvar

1. Beskrivelse i detaljer og tall av hva administrasjonsgebyret inneholder

I ekstraordinær generalforsamling 25. oktober viste det seg å være noe begrepsforvirring rundt administrasjonsgebyr og omreguleringskostnad.

Omreguleringskostnaden er kostnader, hovedsaklig til arkitekt og Oslo kommune (Plan- og bygningssetaten), som borettslaget har hatt for å gjøre det mulig å eksempelvis utvide boliger, etablere heis i blokkene etc. Dette er tidligere blant annet beskrevet i innkalling til og protokoll for ekstraordinær generalforsamling 11. juni 2018.

Administrasjonsgebyr er navnet på gebyret borettslaget har bestemt at de andelseiere som velger å utvide sine boliger skal betale til borettslaget. Gebyret begrunnes med at borettslaget har hatt kostnader med å legge til rette for muligheten til boligutvidelser og at andelseierne som bygger ut således vil spare penger i sin egen søknadsprosess vedrørende boligutvidelse. Administrasjonsgebyret er tidligere beskrevet i innkalling til og protokoll for ordinær generalforsamling 17. april 2023.

Administrasjonsgebyr – fastsettelse av kostnadsgrunnlaget

Følgende leverandører har vært engasjert av borettslaget og er relevante for vurdering ved beregning av administrasjonsgebyret:

Shark - arkitekt
Firesafe - brannsikkerhet
Haug og Blom-Bakke - statikk *)
OBOS Prosjekt - prosjektledelse
USBL - advokat
DVS - prosjektering

*) statikk gjelder beregning av konstruksjoner; bærevegger, takstoler etc.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS har i notat høsten 2022 uttalt at det bør skilles mellom omreguleringskostnader som skal dekkes av fellesskapet (dvs. hele borettslaget) og kostnader relatert til prosjektering som kan skilles ut og som i så tilfelle bør dekkes av de som spesifikt nyter godt av respektive tiltak.

I protokoll fra generalforsamling 11. juni 2018 står det i saksinformasjonen til punkt 2.1 at «Utgiftene vil fordeles på dem som nyter godt av tiltaket». Noen synes å tolke dette dithen at rekkehus med mulighet for boligutvidelse bør dekke hele omreguleringskostnaden, selv om omreguleringssøknaden også innbefatter andre mulige tiltak (heis, bergvarme, sykkelboder etc) som kan komme flere/andre til gode i fremtiden.

Det synes altså å være ulik oppfatning av hvilke kostnader som bør legges til grunn ved beregning av administrasjonsgebyret. For å kunne gjøre en beregning av administrasjonsgebyrets størrelse må man komme til enighet om hvilke kostnader som skal legges til grunn ved beregningen.

Tabellen under viser de ulike kostnadene styret mener er relevante å gjøre en vurdering av i forbindelse med beregning av administrasjonsgebyret.

Shark - arkitekt *)	278 200
Firesafe - brannsikkerhet	81 641
Haug og Blom-Bakke - statikk	82 363
OBOS Prosjekt - prosjektledelse	187 500
USBL - advokat	23 953
DVS - prosjektering	81 959
Sum alle kostnader	735 615

*)

Shark - arkitekt	
- herav omreguleringsøknad	198 858
- herav prosjektering	79 342
Sum alle kostnader	278 200

Vedrørende Shark er det gjort en gjennomgang av samtlige fakturaer for å identifisere timer relatert til prosjektering av rekkehus, herunder spesifisering av kostnader relatert til henholdsvis omreguleringsøknad og prosjektering rekkehus (vist separat i tabellen merket *).

Ifølge arkitekten kan «prosjektering» i timeføringen både være generell prosjektering av løsninger for rehabilitering, materialer og fargevalg etc. og mer spesifikk prosjektering i forbindelse med mulig boligutvidelse.

Basert på den ulike oppfatningen andelseierne har av hvilke kostnader som skal legges til grunn ved beregning av administrasjonsgebyret, skisserte styret en mulig løsning i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2023 der man som et kompromiss legger til grunn 50% av Shark sine kostnader i tabellen. Styret ønsker å holde fast ved skissert løsning i den videre beregningen.

Kostnadene vil etter dette se ut som følger:

Shark - arkitekt 50%	139 100
Firesafe - brannsikkerhet	81 641
Haug og Blom-Bakke - statikk	82 363
OBOS Prosjekt - prosjektledelse	187 500
USBL - advokat	23 953
DVS - prosjektering	81 959
Sum alle kostnader	596 515

Administrasjonsgebyr – fastsettelse av kostnadsfordeling

For å kunne fastsette administrasjonsgebyrets størrelse må det gjøres en vurdering av hvor mange kostnaden skal fordeles på.

Det finnes til sammen 64 muligheter for tilbygg eller påbygg. I forbindelse med den forestående renoveringen av rekkehusene ble det i fjor vinter kartlagt hvilke andelseiere som ønsket seg

påbygg ettersom det ville være hensiktsmessig å gjøre takløft samtidig med at renoveringen av rekkehusene fant sted. Tidlig i denne kartleggingsfasen var det hele 22 andelseiere som var interessert i påbygg. Etter hvert ble det av ulike årsaker imidlertid klart at kun 4 andelseiere (+ 1 etteranmeldt) ønsket å inngå kontrakt med DVS om påbygg.

I forkant av at andelseierne inngikk kontrakt med DVS søkte de avklaring med styret om hva administrasjonsgebyret ville bli. I styrevedtak av 13. april 2023 ble dette fastsatt til kr 41.300. Styret la ved denne beregningen til grunn et antall på 10 som et konservativt anslag for antallet som potensielt ville ønske boligutvidelse nå og i fremtiden. Sittende styre støtter denne vurderingen og opprettholder antallet til 10. En konservativ vurdering av antallet vil gi et høyere administrasjonsgebyr og medføre raskere tilbakebetaling av deler av omreguleringskostnaden.

Basert på ovennevnte vurderinger vil administrasjonsgebyret utgjøre kr 59.652 per påbygg/tilbygg (kr. 596.515 : 10 stk).

I ekstraordinær generalforsamling ble administrasjonsgebyret anslått til kr 64.000. Endringen skyldes kvalitetssikring av estimerte kostnader til arkitekt i ettertid, der arkitekten nå spesifikt har gjennomgått timene i de fakturaene styret hadde identifisert som aktuelle. Timetallet er dels korrigert og dels er et par fakturaer kreditert da disse skulle ha vært ført på DVS og ikke borettslaget.

2. Alle fakturaer fra ulike aktører (som kun gjelder påbygg) som er betalt av borettslaget. Hvor mye dreier det seg om? Blir det betalt i sin helhet av de 5? Kommer det i tillegg til de kr 64.000?

Kostnadene i oversikten under er direkte relatert til de fem rekkehusene med påbygg og skal viderefaktureres disse. Det kommer altså i tillegg til administrasjonsgebyret.

Haug Og Blom-Bakke A/S			
Fakturanummer11540	49 150	knyttet direkte til 5 påbygg og ikke hele prosjektering	
Fakturanummer11674	85 288	knyttet direkte til 5 påbygg og ikke hele prosjektering	
Fakturanummer11774	4 656	knyttet direkte til 5 påbygg og ikke hele prosjektering	
Shark AS			
Fakturanummer6686	07.08.2023	32 574	Endringssøknad PBE
Plan- og bygningssetaten			
Faktura	14 430	Gebyr henholdsvis B14, B29, B50 og B59	
Faktura	16 240	Gebyr B38	

Leverandøren Are Treindustrier AS som ble nevnt i ekstraordinær generalforsamling er ikke en leverandør borettslaget har kjennskap til. Leverandøren finnes ikke i historisk fakturaarkiv hos USBL som viser historikk fem år tilbake i tid.

3. Hvordan er påbygg kostnader beregnet i forhold til vanlig renovering på det samme rekkehus?

Styret er usikker på hva som legges i dette spørsmålet. Det er utførlig skissert under punkt 1 og 2 hvilke kostnader borettslaget har hatt. Alle kostnader respektive andelseier har direkte relatert til sitt påbygg inngår i deres respektive kontrakt med DVS. Et eksempel som har vært trukket frem tidligere er ekstra etasje på stillas og hvem som betaler for dette. Denne kostnaden belastes ikke borettslaget, men er en del av respektive andelseiers kontrakt med DVS.

Styret har fått kopi av kontrakten mellom B14 og DVS til gjennomsyn.

4. Har alle 5 signert egenerklæring?

Alle har signert egenerklæring. Alle har også signert avtale om ny fordelingsnøkkel.

5. Hva blir felleskostnader til de som har utvidet sine boliger? Inkl dette også økt forsikringsbeløp?

Forslag til ny fordelingsnøkkel fremkommer i presentasjonen fra beboermøtet på side 14. Endringen i felleskostnader er basert på de felleskostnadene rekkehusene hadde på tidspunktet for beboermøtet (eksklusiv renter og avdrag da disse skal beregnes i henhold til gammel fordelingsnøkkel). Rekkehus med påbygg hadde da kr 4.242 i månedlige fellesutgifter og vil til sammenligning ha kr 4.977 i fellesutgifter etter ny fordelingsnøkkel.

I innkalling til ekstraordinær generalforsamling 8. november 2022 er det gjort en foreløpig utregning av endrede utgifter som følge av økt boligareal i borettslaget, herunder endring i forsikringspremie. Tallet man her kom frem til var kr 454/mnd. Til sammenligning foreslås det nå en endring som innebærer økte fellesutgifter på kr 735/mnd basert på en helhetsvurdering av hva rimelig endring av fordelingsnøkkel kan anses å være. Således er det rimelig å konkludere med at de arealavhengige kostnadene som ble vurdert i nevnte ekstraordinære generalforsamling er hensyntatt.

Eget oppmøte

Fullmakt

REGISTRERING

Fylles ut og leveres på møtet, ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag
14.11.2023

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Eiers navn:

Adresse:

Selskapets navn: Bertramjordet borettslag

Andel nr.:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen eller årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsseddel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver på møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig)
fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 14.11.2023.

_____ (sted), den _____ 2023

Underskrift