

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

# Bertramjordet borettslag

*Utbyggingsplan for rekkehusene*

Grendehuset, Bertramjordet 25

**Onsdag 25.10.2023 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 kjent og har vært presentert i beboermøter og i andre fora. Det har også siden høringsrunden i juni 2020 vært 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. Endelig overordnet utbyggingsplan for rekkehusene er per dags dato ikke vedtatt i borettslaget. Anbefaling fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS er å forankre overordnet utbyggingsplan for rekkehusene med 2/3 flertall (kvalifisert flertall) i generalforsamlingen. Se vedlagte notat som også dekker noen andre spørsmål relevante for beboermøtet som ble holdt 18. oktober 2023.

### **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.*

- 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  
Notat fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråthen AS av 1. september 2023**

Eget oppmøte

Fullmakt

## REGISTRERING

Fylles ut og leveres på møtet, ekstraordinær generalforsamling i Bertramjordet borettslag  
25.10.2023

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 25.10.2023.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ 2023

Underskrift

# **Utbygging av rekkehus i Bertramjordet borettslag**

**Retningslinjer og veileder for påbygg og tilbygg**

**Versjon 1**



# Innholdsfortegnelse

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

# 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 rekkehusstypene 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](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no) og på hjemmesiden til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) [www.dibk.no](http://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 bygningsetaten. 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 bygningsetatens hjemmeside og kundetorg for informasjon om kommunens krav til søknadsmateriale.

Avklar med Plan- og bygningsetaten 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 bygningsetaten og tilhørende juridiske tegninger. Ved avvik fra plankartet krever Plan- og bygningsetaten søknad om dispensasjon. En slik søknad må eventuelt først fremmes for generalforsamlingen.

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

Bygging må ikke igangsettes uten at endelig igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten 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 viderefremming 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 bygningsetaten, 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 ferdiggattest
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.

Bertramjordet borettslag  
v/ styret

Oslo, 01.09.2023  
Vår ref 745/23/GKB

## Vurdering av spørsmål tilknyttet myndighet og kompetanse - Bertramjordet borettslag

Det vises til forespørsel fra Bertramjordet borettslag med ønske om vurdering av ulike problemstillinger tilknyttet gyldigheten av generalforsamlingsvedtak, primært knyttet til vedtak fattet i ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018 og ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har bistått borettslaget med enkelte vurderinger tidligere, blant annet vurdering av 23.11.2022, hvor det primært gjaldt spørsmål tilknyttet utbygging av råloft i rekkehus. Det vises i den forbindelse til oppsummering avslutningsvis i vurderingen, hvor våre anbefalinger fremkommer oppsummert.

Det er i herværende forespørsel stilt tre spørsmål, herunder

- 1) Er det tilstrekkelig med alminnelig flertall for å kunne si at forslaget (*punkt 2.1 omregulering – ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018*) er godkjent slik protokollen fastslår?
- 2) Har styret myndighet til å benytte mer enn kr 1 mill på omreguleringsprosessen?
- 3) Saken (*punkt 2 overordnet utbyggingsplan for rekkehusene – ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022*) er kun til orientering i denne generalforsamlingen. Etter vår forståelse er det da ikke vedtatt noen overordnet utbyggingsplan for rekkehusene. Styret kan da heller ikke godkjenne fremtidige søknader «i samsvar med utbyggingsplan» da en slik overordnet utbyggingsplan ikke er vedtatt. Ønsker uttalelse rundt dette punktet.

Vi vil gjøre rede for de tre ovennevnte punktene i det følgende.

## **1. Styrets myndighet**

### **1.1 Generelt utgangspunkt**

Styrets oppgave og myndighet følger av borettslagsloven § 8-8, hvor det fremgår

*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.*

Styrets myndighet er vid, og loven gir styret den reelle ledelsen i borettslaget. Styret plikter samtidig å forholde seg til vedtak fra generalforsamlingen, såfremt vedtakene er lovlige, jf. § 8-15. Generalforsamlingen kan også gi instruksjer til styret. Det er etter loven generalforsamlingen som er borettslagets øverste organ.

### **1.2 Krav til generalforsamlingens samtykke med 2/3 flertall**

#### **1.2.1 Generelt**

Borettslagsloven § 8-9 fastslår at nærmere bestemte styrevedtak krever samtykke fra generalforsamlingen for å være gyldige, og at samtykket må gis med minst 2/3 flertall – også kalt kvalifisert flertall. Kravet om samtykke fra generalforsamlingen innebærer en begrensning av *styrets* myndighet, og kravet om kvalifisert flertall setter grenser for *flertallets* myndighet ved at enkelte tiltak krever mer enn vanlig (simpelt) flertall. Formålet med bestemmelsen om kvalifisert flertall er at det i saker som er viktige og inngripende for borettslaget og andelseierne, skal det stå et stort flertall bak avgjørelsene.

Etter borettslagsloven § 1-1 følger det at borettslaget kan, i tillegg til å gi andelseierne boret, også *drive verksemd som heng saman med buretten*. Kravet om samtykke med kvalifisert flertall fra generalforsamlingen etter § 8-9 knytter seg da altså delvis til bestemte tiltak, og delvis til tiltak som *«elles som går ut over vanleg forvaltning»*, når de fører med seg kostnader ut over en bestemt ramme.

Dette er altså innholdet i bestemmelsens nummer 6, hvor det angis at *«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»* krever generalforsamlingens samtykke med 2/3 flertall. Vedtak som faller inn under denne bestemmelsen kalles ofte for *bomiljøtiltak*.

#### **1.2.2 «Fem prosent av dei årlege felleskostnadene»**

Det er altså to vilkår som følger av bestemmelsen i borettslagsloven § 8-9 nr. 6. Det kreves for det første at tiltaket går ut over vanlig forvaltning, og for det andre at det konkrete tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget, som utgjør mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene. At kostnadene tiltaket medfører er høye, og utgjør mer enn 5 % av årlige felleskostnader, er med andre ord i seg selv ikke nok til å utløse krav om samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall. Vi tar imidlertid det «enkleste» først.

Det er tallene fra siste godkjente årsregnskap som er sammenligningsgrunnlaget for 5 %-beregningen, og det er borettslagets samlede felleskostnader som legges til grunn, herunder skal både driftskostnader og kapitalkostnader inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Videre følger det av ordlyden «*når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg (...) på mer enn fem prosent*» at det er de totale kostnadene ved tiltaket som er av betydning, ikke bare den årlige kostnaden.

### **1.2.3 «Tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning»**

Det er som nevnt to vilkår som må være oppfylt etter § 8-9 nr. 6 for at styrets vedtak utløser krav om samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall. Regelen tar sikte på å begrense styrets kompetanse når det gjelder tiltak som ligger utenfor borettslagets kjernevirksomhet – drift og vedlikehold.

I juridisk teori er det trukket frem ulike momenter, som må vektlegges i vurderingen av om et konkret tiltak ligger innenfor eller utenfor «*vanleg forvaltning*». Blant annet er det vist til at det må vektlegges tiltakets art, borettslagets relative størrelse, om tiltaket får store praktiske eller økonomiske konsekvenser for andelseierne, om tiltaket er omstridt innad i borettslaget, om det foreligger alternative måter å gjennomføre tiltaket på, og om det er andre sider av tiltaket som vil kreve to tredjedels flertall (for eksempel finansiering).

### **1.2.4 Vedtak fattet i ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018**

Bertramjordet borettslag gjennomført ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018, og temaet for møtet var omregulering. Bakgrunnen for møtet og temaet var tilstandsvurdering og energivurdering, som var gjennomført av Obos Prosjekt i 2016 og 2017. Det ble i saksfremstilling i innkalling til møtet vist til følgende

*De nærmeste to årene vil borettslaget være i en prosess hvor vi skal legge planer for hvordan borettslaget skal utvikles fremover. Dette gjelder vedlikehold, tiltak for å spare energi og tiltak som kan bidra til oppgradering av boligene. I dag har vi ikke anledning til å bygge noe på borettslagets tomt, da utnyttelsesgraden er brukt opp (...). For at vi kan gjennomføre flere av de tiltakene som ble foreslått på beboermøtene, må vi søke om en omregulering av tomta slik at utnyttelsesgraden øker.*

*En omregulering av borettslagets tomt vil gjøre det mulig å:*

- *Utvide boliger*
- *Etablere heis i blokkene*
- *Bygge flere sykkelboder*
- *Bygge bergvarmesentral*
- *Bygge og selge leiligheter på loft i blokkene*

Det blir i saksfremstillingen videre redegjort for styrets ønskede satsningsområder, kostnader til omreguleringsprosess og finansiering av prosessen, samt informasjon om at tiltakene som tilrettelegges for ved omregulering senere krever godkjenning av generalforsamlingen.

Protokollen viser at styrets vedtak får samtykke med 44 stemmer for og 26 stemmer mot. Det vedtas altså følgende (med simpelt flertall)

*Borettslaget går i gang med prosessen for å omregulere borettslagets tomt, slik at det kan være mulig å gjennomføre ulike utviklingstiltak i fremtiden, blant annet utvidelse av boliger, etablering av heis og bergvarmeanlegg.*

Det fremgår tydelig at de ulike tiltakene som er listet opp i saksfremstillingen, som gjør det nødvendig å søke omregulering, har kommet fra beboerne i beboermøte. Styret har på bakgrunn av de ulike ønskene og forslagene innhentet redegjørelse fra Shark Arkitekter, som viser hvilke tiltak som vil kreve omregulering. Bakgrunnen for forslaget om omregulering er med andre ord begrunnet i ulike innspill og ønsker, som kommer fra flere forskjellige beboere i borettslaget. Dette peker i retning av at tiltaket ligger innenfor *vanleg forvaltning*.

Det er vanlig med forprosjektering av denne typen tiltak, og kanskje spesielt i tilfeller hvor det er flere ulike tiltak som ønskes vurdert. En slik forprosjektering bør i utgangspunktet kunne gjøres ved simpelt flertall.

Omreguleringstiltaket medfører imidlertid nokså store kostnader. Videre er det klart at flerparten av tiltakene som kan tilrettelegges for ved omregulering i sin tid vil kreve kvalifisert flertall, noe som også peker i retning av at vedtaket om å iverksette omreguleringsprosess vil kreve kvalifisert flertall.

Det er etter dette momenter som trekker i hver sin retning, og tiltaket er i grenseland av hva som kan sies å ligge innenfor *vanleg forvaltning*. Etter vårt syn ville det etter en samlet vurdering vært hensiktsmessig, og vi ville anbefalt – da tiltaket etter vårt syn ligger i grenseland, å legge til grunn krav om kvalifisert flertall, dersom saken skulle vært lagt frem til behandling og votering i dag.

### **1.2.5 Virkning av eventuelle feil ved vedtaket**

Som nevnt er tiltaket etter vårt syn i grenseland av hva som anses som *vanleg forvaltning*. For Bertramjordet borettslag er det av betydning hvilken konsekvens det vil ha dersom konklusjonen, gitt at saken skulle behandles rettslig, var at tiltaket som ble vedtatt i generalforsamling 11.06.2018, ble ansett å ligge utenfor vanlig forvaltning, og at det i voteringen ikke var tilstrekkelig flertall.

I utgangspunktet vil vedtak som ikke er vedtatt med tilstrekkelig flertall etter borettslagsloven § 8-9 eller i strid med lovens bestemmelser for øvrig, kunne anses ugyldige. I herværende tilfelle har det gått lang tid siden tiltaket ble vedtatt og tiltaket er gjennomført, uten at det er krevd ny behandling eller på annen måte problematisert underveis.

Videre vil styremedlemmer kunne bli holdt erstatningsansvarlige etter reglene i borettslagsloven § 12-1, dersom det er lidt tap. Det anses ikke nødvendig å gå nærmere inn på vilkårene for eventuelt styreansvar, da styret har handlet i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen fra 11.06.2018 og for øvrig ikke kan sies å ha opptrådt uaktsomt. Et eventuelt styreansvar knyttet til vedtaket fra 2018 vil med stor sannsynlighet være foreldet.

Selv om det kan stilles spørsmål om vedtaket er fattet med tilstrekkelig flertall, er det vår klare anbefaling at borettslaget forholder seg til at dette uansett er gjennomført og per i dag ikke har noen rettslige konsekvenser.

### **1.2.6 Styrets kompetanse etter vedtaket**

Det er stilt spørsmål til om styret etter vedtaket fattet i ekstraordinær generalforsamling 11.06.2018 hadde myndighet til å benytte mer enn 1 million kroner på omreguleringsprosessen.

Vedtaket sier ikke noe om kostnadsbegrensninger, det er kun redegjort for kostnaden tiltaket vil føre med seg i saksfremstillingen. Det fremgår av saksfremstillingen at «[t]il sammen koster omreguleringen 1 million kroner fordelt over to år (saksbehandlingstid)».

Selv om dette ikke er presisert i saksfremstillingen, må det antas at summen som oppgis er et anslag, og det er klart at styret må ha et visst slingringsmonn når det gjelder kostnadsbruken når det ikke er presisert en beløpsbegrensning i selve vedtaket.

Styret må likevel forholde seg til at man i saksfremstillingen har gitt et kostnadsestimat, og at dette er ett av premissene for andelseiere som skal stemme over forslaget. Det er derfor en øvre grense for hvor store overskridelser styret kan pådra seg uten å fremme saken på nytt for generalforsamlingen. Dette er en skjønnsmessig vurdering, hvor man også må ta hensyn til om styret har informert om overskridelser/løpende kostnadene underveis, enten i beboerinfo eller årsmelding. Videre vil det være av betydning om borettslagets regnskap, hvor kostnadene også fremgår, er blitt godkjent i den årlige ordinære generalforsamlingen.

Det er opplyst om at de totale kostnadene har blitt på om lag kr. 1,4 millioner kroner, noe som må sies å være en nokså betydelig overskridelse. Dette tilsier at styret med fordel kunne tatt opp saken til behandling i ny generalforsamling. Hvorvidt man har gått utenfor styrets kompetanse ved overskridelsen avhenger imidlertid av ovennevnte momenter som vi ikke har oversikt over.

Vi anbefaler likevel også i forhold til dette spørsmålet at man ikke bruker ytterligere ressurser ved å se tilbake på eventuelle kritikkverdige forhold, da det skal svært mye til for å konstatere et styreansvar i denne type tilfeller. Det legges ofte avgjørende vekt på hvorvidt styret har handlet i borettslagets interesse (selv om man eventuelt har gjort formelle feil eller gått ut over generalforsamlingens fullmakter).

## **2. Delegasjonsvedtak fra generalforsamlingen til styret**

### **2.1 Innledning**

Som redegjort for over, er styrets myndighet i utgangspunktet stor. Det er imidlertid ikke tvil om at generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Generalforsamlingen kan både instruere styret, men også gi styret myndighet gjennom såkalte *delegasjonsvedtak*.

Et delegasjonsvedtak innebærer at styret får myndighet som etter loven er lagt til generalforsamlingen, gjerne av praktiske hensyn. Vedtaket gir styret myndighet til å fatte vedtak i saker der generalforsamlingen ellers måtte gitt sitt samtykke etter borettslagsloven § 8-9.

I tilfeller av delegasjonsvedtak blir ofte spørsmålet hvilken myndighet som faktisk er gitt styret ved vedtaket, herunder både om det er vedtatt med tilstrekkelig (kvalifisert) flertall, og hvilken kompetanse og myndighet som er gitt styret etter vedtaket. Det er også grenser for hvor vide fullmakter generalforsamlingen kan gi til styret uten å omgå borettslagslovens regler.

## 2.2 Innhold i sak fra ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022

### 2.2.1 Vedtakets ordlyd

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 30.03.2022. På sakslisten sto overordnet utbyggingsplan for rekkehusene, rehabilitering av rekkehusene og forhandling om kontrakt med DVS Entreprenør AS uten forutgående anbudskonkurranse.

Sak 2 omhandlet overordnet utbyggingsplan for rekkehusene. Det vises i saksfremstillingen til at planforslaget fortsatt ikke er ferdig behandlet hos kommunen, men at innholdet i forslaget er kjent og det vises også til innholdet, herunder ved lenke til kommunens digitale saksinnsyn. Det fremgår av protokollen videre følgende

*Styrets forslag til vedtak:*

- 1) *Det vedlagte, foreløpige forslaget til overordnet utbyggingsplan for rekkehusene i Bertramjordet borettslag tas til orientering.*
- 2) *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.*

*Vedtak: Godkjent (mot 2 stemmer)*

### 2.2.2 Styrets myndighet etter vedtaket

Det er klart at styret er gitt myndighet til å behandle og godkjenne søknader, som er i tråd med «byggeplan (...)». Det følger tydelig av protokollen fra generalforsamlingen at dette ble vedtatt med stort flertall (mot to stemmer). Utbyggingsplanen som er lagt til grunn for styrets myndighet, er imidlertid ikke godkjent. Det fremgår også av den foreløpige utbyggingsplanen, som lå vedlagt innkallingen til møtet, at denne ville bli utarbeidet i endelig versjon til ordinær generalforsamlingen 2022. Det antas at det eneste som gjensto var godkjenning hos kommunen, og at eventuelle endringer i utbyggingsplanen ville være som følge av eventuelle pålegg fra kommunen.

Det er etter det opplyste klart at det i ettertid av ekstraordinær generalforsamling 30.03.2022 ikke er lagt frem ytterligere utbyggingsplan for generalforsamlingen, eller på annen måte gjort kjent for andelseierne. Selv om det fremgår tydelig av vedtaket at styret er gitt myndigheten til å godkjenne i henhold til utbyggingsplan, er det ingen endelig utbyggingsplan som er vedtatt.

Det fremstår noe ulogisk å gi styret denne kompetansen *før* byggeplanen er godkjent, og det er på det rene at utbyggingsplanen, som angir hvilke bygningsmessige endringer som skal gjennomføres, må samtykkes til konkret av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

### 2.2.3 Virkning av ikke vedtatt utbyggingsplan

Det er så vidt kjent tre utbygginger som er omsøkt og godkjent av borettslaget ved styret og av kommunen. Det er videre to utbygginger som er godkjent av borettslaget ved styret og videre i søknadsprosess hos kommunen. Det antas at disse utbyggingene er i tråd med det den

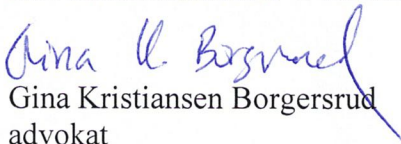
foreløpige utbyggingsplanen, som ble fremlagt i ekstraordinær generalforsamling og i tråd med planforslaget som ble gjort kjent ved henvisningen til saksinnsyn hos Oslo kommune.

Selve utbyggingsplanen er ikke samtykket til, og utbyggingene er i utgangspunktet ikke gjort i tråd med reglene i borettslagsloven § 8-9.

Et krav om å reversere utbygginger som er godkjent, på bakgrunn av at endelig utbyggingsplan ikke er vedtatt med kvalifisert flertall, vil i verste fall medføre ansvar for borettslaget. Undertegnede har forstått det slik at spørsmålene som knytter seg til utbyggingsplanen ikke handler om planen som sådan, og det fremstår ikke som at det er selve byggeplanen eller nærmere arkitektonisk utførelse som oppleves problematisk.

Vi anbefaler etter dette at man formelt vedtar fullmakt til styret til å godkjenne utbygginger i tråd med den endelige utbyggingsplanen, som da bør følge som vedlegg til saken.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

  
Gina Kristiansen Borgersrud  
advokat

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