

# PROTOKOLL

**Dato og klokkeslett: 25.01.2018 kl. 18.00**

**Sted: Camilla-lokalet i nr. 96**

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 2018 i Borettslaget Kollektivet

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt: Bjørn Ole Strønen

### **1.2 Valg av sekretær**

Som sekretær ble valgt: Anna Fryxelius

### **1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**

Valgt ble: Gurid Aga Askeland og Håvard Fosseng

### **1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter**

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 45

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

Vedtak: Godkjent

### **1.6 Godkjenning av saksliste**

Vedtak: Godkjent

## Saker til behandling:

### **2. Omgjøring av tidligere vedtak i Basestasjonsaken**

Styret ønsker å omgjøre følgende vedtak gjort på den ekstraordinære generalforsamlingen den 18.01.15:

*«Borettslaget Kollektivet lar saken være i bero til 2019 når hovedavtalen går ut, og styret forsøker å si opp avtalen da» og «Borettslagets styre skal si opp avtalen med Telenor før avtalens utløp i 2019.»*

Styret viser til punkt 4.1 og 4.3 i avtalen med Telenor fra 2009 (avtalen erstatter tidligere avtale av 27.10.99 samt tilleggsavtale av 11.09.01):

#### 4 VARIGHET

- 4.1 *Leieforholdet løper fra 27.10.2009-27.10.2019 med rett for Leietaker til forlengelse i 5 år om gangen på samme vilkår.*
- 4.3 *Dersom Utleier skal foreta riving av eiendommen, eller ombygging utover det som kan karakteriseres som opprustning av eiendommen, har Utleier adgang til å si opp leieforholdet med 6 måneders forutgående skriftlig varsel.*

Basert på avtalen og erfaringene som er gjort i arbeid med denne saken, kan ikke styret se at borettslaget har grunnlag for å si opp avtalen med Telenor. Skulle borettslaget allikevel gjøre et forsøk, har vi ingen tro på at Telenor ikke vil bestride rettmessigheten av oppsigelsen.

### **Innledning Basestasjonsaken**

Borettslaget har siden 1999 leid ut plass til basestasjoner (en basestasjon består av en eller flere antenner samt sender- og mottakerutstyr) på tak og fasader til følgende mobilselskaper:

Telenor, kontrakt fra 1999, 2001, 2011 og 2015- 2019 (tak og fasade nr. 96)

Telia Sonera, kontrakt fra 2002- 2022 (tak nr. 98)

Mobile Norway, kontrakt fra 2007-2017 (tak og fasade nr. 96) – sagt opp i 2014.

Direktoratet for Nødkommunikasjon, kontrakt fra 2007- (tak nr. 96)

Borettslagets har inntekter fra disse basestasjonene. I 2011 var de på ca. kr. 117 000,-.

## Redegjørelse for sakens forløp

### 2011

I løpet av høsten får styret tre uavhengige henvendelser fra beboere som er urolige for en eventuell strålingsfare fra mobilantennene som er montert på høyblokkene. I samarbeid med disse beboerne får styret gjennomført målinger som viser at strålingen ligger på høyst 1/100 av grenseverdiene, de fleste stedene langt under dette, i samtlige leiligheter som blir undersøkt.

### 2012

En gruppe beboere melder inn to saker til generalforsamlingen. Den ene ber styret gjøre rede for:

- *Omfang av mobilsendarar/mottakarar /basestasjonar og medfylgjande utstyr*
- *Kontraktar*
- *Styrevedtak*
- *Vurderingar/analyser av strålekonskvensar for andelseigarane*
- *Juridisk utgreiing av mandatet styret har hatt til å vedta tiltak som kan valda skade/plager på/for helse/eigedom til den einskilde andelseigaren*
- *Inntekter til burettslaget*

Den andre omhandler borettslagets utleie av plass til mobilmaster/antennar, veien vidare og i denne saken blir det gjort to vedtak:

- 1) *Alle kontrakter om utleie av antenneplasseringar skal søkes avsluttet snarest.*
- 2) *a) Veggmonterte mobilantennar flyttes så raskt som mulig til plassering på kant av taket. Det foretas ekstra skjerming i forhold til leilighetene i øverste etasje. Det foretas også om nødvendig ekstra skjerming på taket, i forhold til allerede eksisterende antenner på begge høyblokkene.*  
*b) Nye antenner eller relatert utstyr skal ikke oppføres på borettslagets bygningsmasse, og antenner heller ikke utskiftes, uten forutgående godkjenning fra generalforsamling*

Etter generalforsamlingen tar styret kontakt med Advokatkontoret i USBL for å få juridisk bistand til å opplyse mobilselskapene om vedtakene. Styret ønsker i første omgang å se om det er mulig få selskapene til å samarbeide om en alternativ plassering av sine basestasjonar.

Beboerne i en leilighet i nr. 96 rapporterer til styret om at de har problemer med å få panelovnenes trådløse styringssystem Harmony 5000 til å fungere. Beboerne melder at annet trådløst utstyr som seriekoblede røykvarslere og Wifi heller ikke fungerer tilfredsstillende.

Post- og teletilsynet (PT) utfører en teknisk kontroll for å finne interferensilden som gjør at utstyret ikke fungerer tilfredsstillende. De konkluderer med at dette skyldes interferens fra GSM900-basestasjonene.

*«Vi har i denne saken kun konsentrert oss om Harmony 5000 og ovnene levert av Glamox. I samtale med beboer har vi fått opplyst at brann-detektorer som kommuniserer med hverandre slik at alle skal alarmere ved en eventuell alarm gir korte alarmsignaler av og til uten at dette skyldes verken utladet batteri eller alarm. I tillegg har vi blitt fortalt at Wlan-utstyr heller ikke virker tilfredsstillende i leiligheten uten av avstanden mellom router og PC er betydelig kortere enn det som er vanlig andre steder. Det har ikke vært utført tester som kan fastslå om også dette utstyret blir interferert fra basestasjonene på taket av bygningen, men som nevnt er testverdiene for mange typer «fribruksutstyr» sammenlignbare med testverdier for Harmony 5000»*

Post- og Teletilsynet skriver også:

*«Fordelen med fribruksutstyr er altså at man som bruker ikke trenger å søke spesielt om tillatelse til bruk av frekvensene. Ulempen er åpenbart at bruken ikke er beskyttet mot annen lovlig frekvensbruk. En slik beskyttelse ville heller ikke vært mulig å gjennomføre for fribruksutstyr.*

*PT vurderer det derfor i denne saken slik at når Harmony 5000 som blir interferert er CE-merket, og basestasjonene for mobiltelefoni som interfererer overholder gjeldende krav til utstråling, så kan dessverre ikke PT gjøre noe utover det å måle og dokumentere de faktiske forholdene»*

Arbeidet med å få mobilselskapene til å samarbeide fører ikke fram, og styret fortsetter arbeidet, da med den hensikt å si opp avtalene. Det blir opprettet en ressursgruppe bestående av Gurid Aga Askeland, Jacqueline og Sigve Tjøtta og Knut Ås.

## 2013

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å gå til rettslige skritt for å gjennomføre vedtaket fra 2012:

- 1) *Dersom teleselskapene ikke går med på å fjerne basestasjoner/ antenner fra Hovseterveien 96 og 98, får styret fullmakt til å gå til rettslige skritt for å gjennomføre generalforsamlingsvedtaket fra 2012, hvor juridiske honorarer ikke skal overskride en ramme på kr. 500.000,- for 2013.*
- 2) *Styret får fullmakt til å utrede og iverksette utviding av takterrassene på 96 og 98. Et slikt arbeid kan medføre en betydelig arbeidsbelastning og det må derfor i dette vedtaket legges til grunn at det opprettes et utvalg som skal bistå styret med å gjennomføre dette vedtaket.*

Med stor hjelp fra ressursgruppen, som også innhenter underlagsdokumentasjon i saken, blir det utformet og sendt oppsigelser til mobilselskapene. Et av hovedpunktene i begrunnelsen for oppsigelsen er den forstyrrelsen mobilstrålingen gjør på livsviktig utstyr som røykvarslere.

Telenor hevder at det ikke er grunn til mislighold og godtar ikke oppsigelsen, men kommer med et forslag til en tilleggsavtale der de går med på å skjerme utstyr sitt slik at feltstyrken blir redusert til under 3 Volt pr. meter. Denne skjermingen mener de skal være nok til at elektronisk/trådløst utstyr i borettslaget vil fungere tilfredsstillende. Styret mener at dette kan være en godtatt mellomløsning og foreslår en avtale der ingen av partene oppgir sine rettslige posisjoner, men at borettslaget plikter ikke å reise spørsmålet om flytting/fjerning av Telenors basestasjon før tidligst ved første utløp av hovedleiekontrakten i oktober 2019. Telenor godtar ikke dette og opprettholder at det ikke er grunn til mislighold. De kan derimot gå med på å flytte basestasjonen om borettslaget bekostet utgiftene. Dette er en prosess som tar to til tre år og har en kostnad på ca. 1,6 millioner kroner. Borettslaget har hittil brukt kr. 113 500 på juridisk hjelp i denne saken.

## 2014

Mobile Norway godtar oppsigelsen og fjernet alt utstyret sitt.

## 2015

I løpet av 2014 har arbeidet i denne saken kommet til en korsvei. Ingen forsøk på løsninger har ført fram, og styret innkaller til en ekstraordinær generalforsamling 28. januar og legger fram fire alternative veier videre:

- 1) *Borettslaget Kollektivet lar saken være i bero til 2019 når hovedavtalen går ut, og styret forsøker å si opp avtalen da.*
- 2) *Borettslaget Kollektivet godtar Telenors tilleggsavtale.*
- 3) *Borettslaget bekoster flytting og etablering av basestasjonen på et annet sted.*
- 4) *Borettslaget Kollektivet tar ut stevning mot Telenor og går til rettsak.*

Punkt 1 og 2 vedtas i tillegg til benkeforslaget:

*«Borettslagets styre skal si opp avtalen med Telenor før avtalens utløp i 2019.»*

Tilleggsavtalen ble signert den 9. april og arbeidet med å utføre de avtalte tiltakene begynner.

## 2016

I november 2016 gjennomføres nye målinger igjen og rapporten konkluderte:

Måleresultatene foretatt av Telenor Norge AS, inne i de 2 leilighetene, var på det høyeste 1/100 av den laveste Grenseverdien. Det vil si 1/1000 av den verdien som vil kunne gi helseskader.

«Grenseverdier» (for elektromagnetisk stråling) fastsettes av den internasjonale organisasjonen ICNIRP (the International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection). WHO ("Verdens helseorganisasjon") har også anbefalt de samme grenseverdier, og i Norge har Statens Strålevern bestemt at disse grenseverdiene også skal gjelde her.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen vedtar å omgjøre tidligere vedtak fra ekstraordinær generalforsamlingen den 28.01.15: *«Borettslaget Kollektivet lar saken være i bero til 2019 når hovedavtalen går ut, og styret forsøker å si opp avtalen da»* og *«borettslagets styre skal si opp avtalen med Telenor før avtalens utløp i 2019.»* til følgende:

Generalforsamlingen anerkjenner at tiltakene i tilleggsavtalen med Telenor av dato 09.04.15 er utført og at oppsigelseskravet fra 2013 dermed er trukket tilbake. Borettslaget lar saken ligge så lenge det ikke fremkommer nye momenter som er relevante for avtalen med Telenor.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med 32 stemmer, mot 11 stemmer (2 blanke stemmer).

### 3. Valg

Styremedlemmene Asbjørn Gabrielsen og Arild Marthinsen flytter fra borettslaget og trer derfor ut av styret. Styret mener det er mest hensiktsmessig å fortsette med 5 styremedlemmer og ett varamedlem ut perioden.

Innstilling: Varamedlem Turid Dahlen Thofte går inn for Asbjørn Gabrielsens i styret.

Valgt ble: Turid Dahlen Thofte, som styremedlem, frem til ordinær generalforsamling 2018.

Valg ble: Arild Marthinsen, som varamedlem, frem til ordinær generalforsamling 2018.

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

| Navn:                           | Adresse:                       |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Leder: Solveig Åse Wahl Ekedahl | Hovseterveien 102 B, 0768 OSLO |
| Medlem: Morten Rambech Dahl     | Hovseterveien 96, 0768 OSLO    |
| Medlem: Anna Fryxelius          | Hovseterveien 98, 0768 OSLO    |
| Medlem: Roman Grinsted          | Hovseterveien 96, 0768 OSLO    |
| Medlem: Turid Dalen Thofte      | Hovseterveien 96, 0768 OSLO    |
| Vara: Hanne Høybach             | Hovseterveien 96, 0768 OSLO    |
| Vara: Arild Marthinsen          | Hovseterveien 96, 0768 OSLO    |

Bjørn Ole Strønen /S/  
Møteleder

Håvard Fosseng /S/  
Gurid Aga Askeland /S/  
Valgt av generalforsamlingen

Vedlegg til protokoll:

Gurid Aga Askeland sitt fremlegg til vedtak i sak 2 (vedlagt protokoll), ble gjennomgått, men ikke tatt opp til avstemning.

**Framlegg til vedtak om hovudavtalen med Telenor på ekstraordinær generalforsamling i Kollektivet burettslag 25.01.2018**

1. Ekstraordinær generalforsamling 25.01.2018 står fast ved vedtak i generalforsamling i 2013 og ekstraordinær generalforsamling i 2015 om å seia opp leigeforholdet med Telenor når kontrakten utgår 27.10.2019.
2. Vedtaket frå 2015 slår fast at skjerming er berre mellombels og ikkje eit alternativ til oppseiing av avtalen.
3. Styret i burettslaget inngjekk kontrakt med Telenor i 1999 med forlenging i 2009 utan at dette på noko tidspunkt vart lagt fram for generalforsamling verken for vedtak eller til orientering. Andelseigarane vart fyrst kjende med desse avtalane i 2012 då tre av partar tok opp saka i generalforsamlinga pga registrerte tekniske og helsemessige forstyrringar i leiligheter i dei tre øverste høgden i 96.
4. Ved å fyrst å inngå og deretter fornya desse kontraktane har styret gått ut over sine fullmakter. Å plassera basestasjonar på taket, endrar bruksområdet for takterrassane for andelseigarane. Dette er ei sak som ikkje gjeld vanleg drift og vedlikehald og difor krev 2/3 fleirtal i generalforsamling, jf burettslagslova § 8-9, pkt 1 og 5, §8-16 og Vedtektene for Kollektivet burettslag § 8-3. Avtalane er difor ikkje gyldige og må difor opphevast.

Oslo 25.01.2018



Gurid Aga Askeland