

# PROTOKOLL

Tid og sted: Torsdag 4. mai 2017 kl 18.00, Grendehus Øst, Bertramjordet 25.

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2017 i Bertramjordet Borettslag

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sean Sommer

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Sean Sommer

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

Valgt ble: Eirik Øverby

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

Antall fremmøtte med stemmerett:	37
Antall fremlagte fullmakter:	8
Totalt:	45

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

## **2. Godkjenning av årsoppgjøret**

### **2.1 Godkjenning av årsmelding 2016 fra styret**

Styrets årsmelding for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### **2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2016**

Årsregnskap for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

## **3. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode**

Vedtak: Kr. 350 000,- ble enstemmig vedtatt

## **4. Andre saker**

### **4.1 Bytte av revisor**

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma til KPMG

Vedtak: Enstemmig vedtatt å bytte revisor

### **4.2 Åsbråten Sameie**

#### **Konklusjon**

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak 04.05.2017:

Bertramjordet borettslag ønsker å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten servicesentral. Styret gis fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilligger Åsbråten borettslag, Dyretråkket Borettslag og Grensen borettslag. Dersom slike

forhandlinger ikke fører fram, gis styret fullmakt til å kreve Åsbråten Sameie oppløst etter sameielovens § 15.

## **Oppsummering**

- 1. Kostnadene med dagens løsning er for høye. Styret i Bertramjordet kan ikke ta ansvaret for at beboerne belastes høyere kostnader for fellestjenester enn nødvendig.**
- 2. Ikke minst med tanke på eventuelle store framtidige investeringer i bygningsmassen, er det nødvendig å ha full kontroll på alle kostnadselementene før det eventuelt fattes vedtak om slike investeringer.**
- 3. Sameiemodellen gir ikke Bertramjordet full frihet til å påvirke egne kostnader, men overlater viktige avgjørelser til sameiestyret.**
- 4. Dagens løsning gir ingen incitament til effektiviseringstiltak og fleksibel ressursbruk.**
- 5. Dagens løsning balanserer på kanten i forhold til lov om merverdiavgift. Loven er også til hinder for en fornuftig ressursbruk, bl.a. ved at servicesentralen ikke kan utføre betalte oppdrag for beboere.**
- 6. Styringen av en sameiemodell som vår er ressurskrevende for alle eierne, ikke minst på grunn av at interessemotsetninger krever tid og skaper frustrasjon som tapper for positiv energi.**

## **Bakgrunn:**

Åsbråten sameie og Servicesentralen ble opprettet i 1987. Den viktigste delen av dette samarbeidet har hele tiden vært Servicesentralen, som har levert vaktmestertjenester og beboertjenester til innbyggerne på Åsbråten. Tilbudet er senere blitt utvidet med 2 fast ansatte tømrere, som i hovedsak er beskjeftiget med å skifte dører og vinduer rundt i borettslagene.

Det synes å være bred enighet om at samarbeidet som ble opprettet for mer enn 30 år siden var gunstig for de 4 borettslagene, ikke minst sett i lys av de problemene som var i den første tiden etter at området var nyinnflyttet. Det er lett å se for seg at de enkelte styrene i borettslagene hadde behov for støtte som det ellers ville ha vært vanskelig å skaffe. Det er også grunn til å anta at ordningen mesteparten av tiden har vært økonomisk gunstig.

For å regulere forholdet mellom de 4 eierne ble det i sin tid inngått en serviceavtale. Selve avtalen er et juridisk dokument som regulerer forholdet mellom «leverandør» og «kunde» på vanlig måte. I et vedlegg (regneark) til avtalen er tjenestene som leveres standard til alle lagene beskrevet nøye. Det er også beregnet hva hvert enkelt element i leveransen koster. I dagligtale er det dette vedlegget som blir kalt «serviceavtalen». Formålet med serviceavtalen er todelt. For det første er den en metode for å fordele de totale kostnadene med Servicesentralen rettferdig mellom de 4 eierne. Dessuten unngår man diskusjoner mellom lagene om hvilke tjenester som skal leveres som standard, og hva lagene må betale ekstra for. I denne hensikten har dokumentet fungert bra.

Det er imidlertid store svakheter med denne løsningen. Den viktigste er kanskje at den skaper en illusjon av at man kjøper tjenester av en leverandør, og at man kan spare penger ved å ta ut færre tjenester. Sannheten er at man «kjøper» av seg selv, og at man uansett står solidarisk ansvarlig med de andre lagene for å dekke alle kostnader virksomheten genererer. Mindre uttak av tjenester betyr i praksis at man unngår å betale direkte for disse tjenestene, men at man ved neste korsvei må være med på å dekke et større underskudd. Som både eier og kunde har man med andre ord ikke mulighet til å påvirke kostnadene

direkte, uten at man får de andre eierne med på å iverksette tiltak for å redusere kostnadene i sameiet/servicesentralen.

Et eksempel på dette er snekkervirksomheten. Hvis borettslaget ønsker å føre en restriktiv linje når det gjelder utskifting av dører og vinduer vil man ikke spare penger. Snekkerne skal uansett ha sin lønn, enten de er fullt beskjeftiget eller ikke.

En annen viktig innvending mot serviceavtalen er at den blokkerer for en fleksibel utnyttelse av vaktmesterressursene. Arbeidsbelastningen for vaktmestrene varierer sterkt gjennom året. Vår- og sommersesongen er den mest arbeidsintensive. I tillegg vil perioder på vinteren med sterkt snøfall og vanskelige føreforhold kreve ekstra innsats. Resten av året vil det ofte finnes en del overkapasitet som kunne ha vært utnyttet til f.eks. mindre vedlikeholdsoppgaver. Dette har ikke vært mulig å få til. Et alternativ kunne ha vært at de enkelte lagene hadde fått en timekvote som de sto fritt til å utnytte ut fra egne behov.

Serviceavtalen sidestiller Servicesentralen med en ekstern leverandør som bare plikter å levere de tjenestene som er beskrevet i avtalen. Alt annet arbeid må bestilles og betales ekstra, selv om dette skjer på tider hvor vaktmesteren har ledig kapasitet og kan utføres innenfor normal arbeidstid.

En tredje innvending er at serviceavtalen opererer med priser på tjenestene som ikke er kvalitetssikret. Disse prisene ble i sin tid fastsatt ved at en enkelt vaktmester fikk i oppdrag å gi et tidsestimat på utførelsen av de tjenestene som var beskrevet. Disse prisene har aldri senere blitt etterprøvd, men har i stedet festet seg som en facit på hva hver enkelt tjeneste skal koste.

Serviceavtalen er også ufullstendig. Avtalen tar opp i seg det arbeidet som utføres av daglig leder, men disse arbeidsoppgavene er dårlig beskrevet. I forhold til lagene kan disse oppgavene deles i tjenester som gis direkte til beboerne, «beboertjenester», og oppdrag som utføres for styrene i de forskjellige lagene. Mot disse fungerer daglig leder som ordrekontor for vaktmester- og snekkeroppgaver. Andre oppgaver som er beskrevet i serviceavtalen kommer inn under betegnelsen «ledelse og administrasjon», og har ingen plass i et dokument som beskriver tjenester som leveres til «kundene».

### **MOMS-problematikken**

En vesentlig begrunnelse for den modellen som er valgt med sameiet/servicesentralen er at vi slipper å betale moms på 25 %. Det har vært antatt at dette faktum alene ville være en garanti for at modellen var lønnsom.

USBL har utredet MOMS-saken, og har i januar 2017 gitt tilbakemelding på at det er svært strenge regler, og at brudd på disse automatisk vil kunne føre til at hele virksomheten blir momspliktig:

1. Servicesentralen kan ikke fakturere borettslagene for verken snekkertjenester eller andre tjenester i form av timer med påslag for materialer, traktor og lignende.
2. Servicesentralen kan ikke fakturere beboere direkte for tjenester som er beboerens ansvar, for eksempel reparasjon av dører og vinduer, låser, snekkertjenester osv.

Det siste punktet gjør ordningen lite fleksibel, og fører til at servicesentralen bare kan utføre tjenester hos beboere som det ikke tas betalt for.

Det første punktet setter begrensninger for det som er en del av serviceavtalens hensikt, nemlig at lagene i en viss grad skal betale for tjenester de tar ut som ikke er standard leveranse i henhold til serviceavtalen.

Servicesentralen har, etter at USBL's rapport forelå, fortsatt praksisen med fakturering av borettslagene for snekkertjenester og vaktmestertjenester. Det har også forekommet tilfeller hvor det er gjort forsøk på å fakturere direkte til beboere. Hvis dette av skattemyndighetene blir registrert som brudd på momslovgivningen, er det en alvorlig sak som kan påføre eierne merkostnader i millionklassen.

### **Tidligere evalueringer av Servicesentralen**

OPAK fikk i 1991 i oppdrag å gjennomgå Servicesentralens virksomhet. Rapporten ga i all hovedsak en positiv tilbakemelding på virksomheten og kostnadsbildet. Den viktigste anbefalingen til endring var at vaktmestrene måtte brukes fleksibelt, og ikke knyttes opp til ett enkelt borettslag. Denne anbefalingen ble ikke fulgt opp av sameiestyret etter behandlingen av rapporten.

For noen år tilbake gjorde Dyretråkket borettslag en intern utredning som konkluderte med at Servicesentralen ikke var konkurransedyktig på pris i forhold til eksterne leverandører. Rapporten resulterte i et generalforsamlingsvedtak om å be sameiestyret legge fram planer for kostnadsreduksjoner, da serviceavtalen ellers ville bli sagt opp. Henvendelsen fra Dyretråkket ble behandlet i sameiestyret, men det ble aldri levert noe svar på henvendelsen. Saken ble heller ikke fulgt opp videre fra Dyretråkkets side.

### **Utviklingen fra april 2016 – dags dato - «Gode fellestjenester til konkurransedyktige priser»**

I april 2016 foretok styreleder et søk på hjemmesidene til en del større borettslag på Holmlia for å finne hva som var vanlig å betale for vaktmestertjenester pr. beboer, pr. år (regnskapstall 2014). Tallene ble deretter sammenlignet med det Bertramjordet/Åsbråtenlagene betaler i henhold til serviceavtalen, tillagt det vi betaler inn i dekning av underskudd i sameiet. Sammenligningen ga dette resultat:

Gjennomsnitt borettslag Holmlia: 2940/beboer/år.

Bertramjordet/Åsbråtenlagene: ca 7000/beboer/år.

**Vaktmesterutgifter m.v.****Oversikt over en del borettslag**

	Årlige utgifter	Antall boenheter	Utgifter pr. boenhet	
<b>Borettslag</b>				<b>Leverandør</b>
Grensen	1 471 859	200	7 359	Åsbråten servicesentral
Åsbråten	1 447 167	198	7 309	Åsbråten servicesentral
Dyretårket	1 332 296	189	7 049	Åsbråten servicesentral
Bertramjordet	1 116 509	161	6 935	Åsbråten servicesentral
Liakollen	514 965	131	3 931	Holmlia vaktmestersentral
Skovbakken	854 049	252	3 389	Christiania drift- og vedlikehold
Søndre Åsgården	815 000	250	3 260	Ansatt vaktmester på heltid
Vestskrenten	889 000	300	2 963	Christiania drift-og vedlikehold
Sloreåsen	796 488	277	2 875	Holmlia vaktmestersentral
Øvre Veitvet	641 000	224	2 862	Laffen
Nedre Ravnåsen	270 000	109	2 477	Holmlia vaktmestersentral
Øvre Ravnåsen	534 000	220	2 427	Cristiania drift- og vedlikehold
Nordskrenten	545 000	231	2 359	Christiania drift-og vedlikehold
SUM/GJENNOMSNIITT ALLE	11 227 334	2742	4 095	
SUM/GJENNOMSNIITT ÅSBRÅTENLAGENE	5 367 832	748	7 176	
SUM/GJENNOMSNIITT ANDRE	5 859 502	1994	2 939	
<b>DIFFERANSE ÅSBRÅTENLAGENE OG ANDRE</b>			<b>4 238</b>	

**Kommentarer:**

For Åsbråtenlagene er alle utgifter til Servicesentralen lagt inn, dvs. alle obligatoriske tjenester iht til serviceavtalen + dekning av underskudd. Det betyr at alle administrasjonskostnader er tatt med, også kostnader til "Beboerkontor". Tallene er beregnet ut fra delingsbrøken i serviceavtalen, da det ikke ligger ute regnskap på nettet for disse lagene. Alle tallene er fra 2014. For "Andre" er det brukt regnskapstall fra årsmeldinger fra 2013 og 2014 som er tilgjengelige på borettslagenes nettsider. Regnskapene er standardiserte på den malen OBOS bruker, og refererer seg i hovedsak til regnskapsposten "Vaktmesterutgifter". Det er også lagt til tall som er beslektet med denne posten, f.eks. ekstra brøyting, gressklipping, skadedyr osv.

**Tallene er kun ment å gi en indikasjon på hvor "landet ligger", og trenger ytterligere kvalitetssikring før de kan presenteres i et større forum. Det må også tas høyde for at det kan forekomme feil.**

Styret for Åsbråten sameie

v/styreleder Henning Hoel

10.05.2016

## **KOSTNADER FOR VAKTMESTERTJENESTER**

***På foranledning har jeg gjort en jobb for å finne kostnadene for vaktmestertjenester i forskjellige borettslag og sammenligne disse med det vi på Åsbråten betaler gjennom Servicesentralen. Resultatet av sammenligningen framgår av vedlegg.***

*Tallene framkommer på følgende måte (alle tall er fra 2014):*

### *Servicesentralen:*

*Med utgangspunkt i Bertramjordets tall på konto 6315 – faste kostnader til servicesentraler, er tallet stipulert for de øvrige lagene ut fra fordelingsprosentene som framgår av Serviceavtalen. I tillegg er det tatt med dekning av underskudd i sameiet. Jeg har også søkt å fange opp noen eksternleveranser som feining og vask av søppelcontainere, men her er tallene usikre og mangelfulle, da de er fordelt på mange forskjellige vedlikeholdskonti. Det er derfor sannsynlig at tallene for Åsbråtenlagene er litt lavere enn de ellers ville ha vært hvis alt hadde vært fanget opp.*

*Slik Serviceavtalen er utformet vil også store deler av jobben som utføres av daglig leder bli fanget opp, f.eks. beboertjenester. Det er viktig å presisere at denne type tjenester i liten, eller ingen grad finnes med i tallmaterialet for borettslagene utenom Åsbråten, se likevel nedenfor for Asperud.*

*Det er ikke tatt med utgifter til containerleie, da dette i stor grad handler om carporten. Containerleie er med i tallene for lagene utenom Åsbråten, se nedenfor.*

### *Lagene utenom Åsbråten:*

*Tallene er hentet fra nettsidene til de borettslagene som legger ut slike opplysninger, og framgår av årsregnskapet under kontoen «vaktmestertjenester». Jeg har også forsøkt å få med konti som «ekstra brøyting», «ekstra gressklipping», «skadedyr», «feining», «vask av søppelcontainere» og «leie av container».*

### *Møte med Asperud*

*I tillegg til å innhente tall fra regnskapene til de respektive lagene, har undertegnede og Torsten Jütte hatt et møte med styreleder i Asperud borettslag, Karin Mortensen. Borettslaget har 342 boenheter. Asperud har ganske nylig byttet leverandør for vaktmestertjenester. Styreleder opplyser at de har en vaktmester som jobber fast i borettslaget 3 dager i uka. I tillegg utføres en del oppgaver som krever spesiell kompetanse eller spesialmaskiner, fra andre ansatte hos leverandøren ved behov.*

Styrelederen har beregnet de årlige vaktmesterkostnadene til ca 2600 kroner pr. år/boenhet. Tillagt de timene hun selv bruker til å administrere ordningen og utføre beboertjenester, anslår hun de årlige kostnadene til 2900 - 3000 pr. år/boenhet.

#### Analyse av tallene

Mitt utgangspunkt er at tallene ikke er fullstendige, og at det må tas høyde for et slingringsmonn på 10 – 20 % begge veier. Dette skyldes ikke minst at leveransene kan være noe forskjellige fra lag til lag. Likevel er forskjellene så store mellom Åsbråtenlagene og de andre lagene, at det med stor grad av sannsynlighet kan antas at Servicesentralen ikke lenger produserer tjenester til konkurransedyktig pris i forhold til andre leverandører. Dette er overaskende, også sett i lys av at eksterne leverandører må legge 25 % moms på sine priser.

Det er likevel behov for å ha en grundigere analyse av tallene og tjenestenivået som ligger i serviceavtalen slik at styret har best mulig beslutningsgrunnlag. Vi foreslår derfor at man innhenter en ekstern vurdering for å se på regnskap og drift i servicesentralen tilsvarende det man gjorde i 1991.

#### Konklusjon:

Skal den ordningen vi har på Åsbråten opprettholdes, er det nødvendig at man nå går gjennom Servicesentralens tjenester med sikte på effektivisering, og sikrer at driften er konkurransedyktig sammenlignet med andre leverandører.

Beboerne i Åsbråtenlagene må ha en sikkerhet for at de ikke betaler mer for vaktmestertjenester enn andre sammenlignbare borettslag i området, og en effektiv drift er viktig også for Servicesentralen selv.

I denne sammenheng er det naturlig å vurdere antall årsverk for administrasjon og vaktmestertjenesten, men dette bør da gjøres etter en ekstern vurdering. På bakgrunn av dette er det fornuftig å avvente ytterligere ansettelser inntil man har gjennomført en gjennomgang av driften og styret i sameiet har vurdert denne og aktuelle tiltak.

#### **FORSLAG TIL VEDTAK I SAMEIESTYRET STYREMØTE 01.06.2016**

- 1. Det foretas ingen nyansettelser i Servicesentralen inntil det er gjennomført en ekstern vurdering og denne er behandlet av styret. Dette gjelder både en halv stilling i administrasjonen (hvor den ansatte er gått over på uførepensjon) og en vaktmesterstilling som for tiden er ubesatt. De gjenværende vaktmesterressursene fordeles på borettslagene etter gjeldende fordelingsbrøk.**
- 2. Det bestilles en ekstern rapport for full gjennomgang av dagens løsning. Rapporten må vurdere driften og tjenestenivå, og se på tiltak for å sikre konkurransedyktig pris og kvalitet på vaktmestertjenestene for borettslagene på Åsbråten.**

.....

*PS: Denne saken er av diskresjonshensyn ikke styrebehandlet i vårt borettslag. Styremedlemmene Roger Marcussen og Torsten Jütte er kjent med tallmaterialet og har bidratt til å kvalitetssikre dette.*

*Oddvar Hansen*

*Styremedlem*

*Åsbråten sameie*

*Vedlegg: Sammenligning av vaktmesterkostnader for en del borettslag  
(Excelpresentasjon)*

Forslaget ble vedtatt enstemmig på styremøtet 01.06.2016, likevel med en begrensning om at OBOS skulle kontaktes for å skaffe erfaringstall for vaktmesterkostnader.

Henvendelsen til OBOS ble av forskjellige grunner aldri sendt.

I stedet oppsto det en lang mailveksling om bl.a. tallgrunnlaget som var brukt. For å komme ut av denne fastlåste situasjonen fremmet Bertramjordet, Dyretråkket og Grensen følgende forslag til styremøtet 14.09.2016:

*For å oppnå nødvendige fellestjenester med god kvalitet og konkurransedyktig kostnad, innhenter styret i Åsbråten sameie, på vegne av borettslagene Grensen, Dyretråkket og Bertramjordet, tilbud på vaktmestertjenester, snekkertjenester og carporttjeneste fra prekvalifiserte eksterne leverandører. Parallelt med dette skal styret utrede muligheter for omorganisering og effektivisering av eksisterende organisasjon (Servicesentralen).*

*Det presiseres at vedtaket ikke innebærer nedleggelse av Servicesentralens virksomhet på det nåværende tidspunkt.*

*Før arbeidet igangsettes, engasjeres en kvalifisert samarbeidspartner som kan bistå styret med forberedelse og gjennomføring av prosessen.*

Forslaget ble vedtatt mot Åsbråtens stemme. Styreleder Henning Hoel avsto fra å stemme. Han meddelte samtidig at gjennomføring av vedtaket ville bli svært arbeidskrevende, at han neppe hadde muligheter for å legge ned så mye arbeid i denne saken, og at han derfor stilte sin plass til disposisjon.

På styremøtet 29.09.2016 ble det vedtatt å innkalle til ekstraordinært sameiermøte 27.10.2016 for å velge ny styreleder.

Det ble samtidig vedtatt å nedsette en arbeidsgruppe bestående av Torsten Jütte, John Petter Reinertsen og Espen Jütte for å starte opp arbeidet som nevnt i siste setning i første avsnitt i vedtaket: «*Parallelt med dette skal styret utrede muligheter for omorganisering og effektivisering av eksisterende organisasjon (Servicesentralen).*» Styremøtet bevilget kr. 50.000 til dette arbeidet.

På det ekstraordinære sameiermøtet 27.10.2016 ble Nils Seland valgt til ny styreleder.

Nils Seland valgte først og fremst å fokusere på 4 områder:

- Ryddighet i saksbehandlingen i styret
- Konsentrasjon om strategiske kjernesaker
- Lønnsomheten med snekkertjenestene – kapasitetsutnyttelse
- Budsjett for 2017 – omlegging til konti som kunne gi bedre informasjon
- Forenkling av administrative rutiner
- Mulighetsstudie for å omgjøre den delen av Grendehus Vest som i dag brukes som vinduslager til boliger.

Det viste seg tidlig at et flertall i styret ikke ønsket å føre konkrete diskusjoner om disse problemstillingene. Begrunnelsen var først og fremst at man ønsket å avvente arbeidsgruppas rapport. Det må bemerkes at Dyretråkket og Grensen kanskje var de av lagene som fram til da hadde presset hardest på for å få en rask framdrift i saken. Dette førte

til at «alliansen» mellom Bertramjordet, Dyretråkket og Grensen gikk i oppløsning, og at de 2 sistnevnte nå sto sammen med Åsbråten i synet på hvordan prosessen skulle føres videre.

Dyretråkket, Grensen og Åsbråten skrev i begynnelsen av januar 2017 brev som uttrykte mistillit til Nils Seland som styreleder. Seland på sin side hadde parallelt med dette vurdert å trekke seg som styreleder, så brevet gjorde denne avgjørelsen enkel.

I et ekstraordinært sameiermøte 17.01.2017 ble Beate Framdal, styreleder i Grensen brl, valgt til midlertidig styreleder.

Arbeidsgruppa la fram sin første rapport (DP1) rapport 21.01.2017.

Etter at arbeidsgruppa la fram sin rapport har flertallet i sameiestyret fortsatt ikke ønsket å gå inn i konkrete diskusjoner om rapportens innhold og eventuelle tiltak. Bertramjordets representanter i styret har fremmet kostnadsreducerende forslag om å si opp en vikar og sette inn en av snekkerne som vaktmester, men dette har blitt avvist.

På ordinært sameiermøte 22.03.2017 ble Jens Veiteberg valgt til styreleder.

### Tallgrunnlaget

Det pågår fortsatt diskusjoner om tallgrunnlaget 1 år etter at denne saken kom opp. Arbeidsgruppa har ikke utarbeidet egne tall, men har valgt å benytte seg av tall utarbeidet av tidligere styreleder Henning Hoel. Også disse tallene viser at det er overkapasitet på vaktmestersiden, men de fanger ikke opp det totale kostnadsbildet for sameiet.

I slutten av februar innhentet styreleder og nestleder i Bertramjordet foreløpig tilbud fra Christiania Forvaltning og Eiendom AS (CFE) på vaktmestertjenester, carporttjenester og snekkertjenester. Sammenligning mellom det mottatte tilbudet og dagens ordning framgår av følgende oppsett som ble lagt fram på Bertramjordets styremøte 08.03.2017:

<b>Årlig innbetaling sameiet (gjennomsnitt 2014 - 2016)</b>		<b>1 610 000</b>
<b>Tilbud fra CFE:</b>		
Vaktmestertjenester		518 750
"Carport":		
4 hentinger/år - 3 timer pr. henting	31500	
Deponering 4 tonn blandet avfall	11250	
Ei-bur 4 ganger pr. år	4250	47 000
Snekkertjenester (estimat)		300 000
<b>Samlet pris CFE</b>		<b>865 750</b>
<b>Differanse</b>		<b>744 250</b>

Arbeidsgruppas leder har kvalitetssikret tallene, og er enig i at de er representative for situasjonen i 2016. Oppsettet er også sendt ut til de øvrige lagene. Tallene har ikke vært oppe til behandling i sameiestyret, og det er heller ikke mottatt tilbakemeldinger fra noen av lagene.

I kortversjon indikerer tallene for Bertramjordets del at de 4 lagene til sammen i 2016 betalte 3 millioner kroner mer pr. år enn det som hadde vært tilfelle hvis man hadde brukt en ekstern leverandør.

### **Kan Bertramjordet komme ut av situasjonen?**

Styret vedtok på styremøtet i februar at vi skulle søke råd hos en advokat for å kartlegge mulighetene for en «Bjexit». I kortversjon er mulighetene disse:

#### Oppsigelse av serviceavtalen.

1 års oppsigelsestid fra nærmeste årsskifte fram i tid. Gir ingen gevinst. Så lenge Bertramjordet er med i sameiet er vi solidarisk ansvarlige for vår andel av kostnadene, selv om vi ikke mottar noen tjenester.

#### Forhandlinger

Bertramjordet kan gå i forhandlinger med de øvrige eierne med sikte på en løsning hvor de 3 driver servicesentralen videre uten at Bertramjordet belastes kostnader med driften, eventuelt andre løsninger som sikrer de forskjellige lagene på en god måte. En slik løsning er å foretrekke av mange grunner.

#### Kreve oppløsning av sameiet

I henhold til sameieloven kan en medeier kreve sameiet oppløst. Det er ingen «oppsigelsesfrist» for et slikt krav. Et slikt krav fra Bertramjordet vil kunne utløse en ganske omfattende prosess, men er fullt håndterbar. Situasjonen vil i første omgang utløse forhandlinger, men kan, hvis det ikke oppnås enighet, ende i tingretten. De øvrige eierne må i tilfelle kjøpe ut Bertramjordet tilsvarende 20,8 % av verdiene i sameiet. Verdiene representeres først og fremst av de 2 grendehusene samt maskiner, biler, traktorer og redskaper.

### **Spørsmål til styret i sameiet**

På det ordinære sameiermøtet 22.03.2017 la våre delegater fram følgende spørsmål som ble tatt inn i protokollen:

#### **1. Snekkertjenesten**

*a) Etter en undersøkelse av de budsjetterte vedlikeholdsbudsjett i medlemslagene før årsskiftet ble det avdekket at det kun er sysselsetting for de to snekkerne ca halve 2017.*

*b) En ny gjennomgang fra USBLs konsulenter har konstatert at Sameiets måte å praktisere fakturering av snekkertjenestene er i strid med Lov om merverdiavgift.*

*Når vil styret ta konsekvensen av denne kunnskapen og justere bemanningen og våre tjenester i samsvar med behov, kostnadskontroll og lovverk?*

#### **2. Vaktmestertjenesten**

*Det er konstatert at vaktmestertjenestene for våre fire borettslag er i størrelsesorden det dobbelte av hva tilsvarende ytelser koster fra eksterne firma. For Bertramjordets beboere kan det bety så mye som ca kr 4000,- pr. boenhet pr.*

år. Dette er en uholdbar situasjon som våre beboere ikke lenger kan akseptere.

Dynamikken i Åsbråten Sameies økonomi er gjennom mange år søkt kamuflert ved å presentere "Faste priser" for snekkertjenester og gjennom prissetting av vaktmestertjenester i Serviceavtalen. Dette har tatt fokus bort fra nødvendig oppmerksomhet omkring kostnadseffektivitet og at vi alle er solidarisk ansvarlig for de **samlede** kostnader som Sameiet pådrar seg.

Bertramjordet borettslags delegater forventer at det blir fremlagt en konkret plan for løsning på disse utfordringene innen vår generalforsamling 04.05.2016.

## Oppsummering

1. **Kostnadene med dagens løsning er for høye. Styret i Bertramjordet kan ikke ta ansvaret for at beboerne belastes høyere kostnader for fellestjenester enn nødvendig.**
2. **Ikke minst med tanke på eventuelle store framtidige investeringer i bygningsmassen, er det nødvendig å ha full kontroll på alle kostnadselementene før det eventuelt fattes vedtak om slike investeringer.**
3. **Sameiemodellen gir ikke Bertramjordet full frihet til å påvirke egne kostnader, men overlater viktige avgjørelser til sameiestyret.**
4. **Dagens løsning gir ingen incitament til effektiviseringstiltak og fleksibel ressursbruk.**
5. **Dagens løsning balanserer på kanten i forhold til lov om merverdiavgift. Loven er også til hinder for en fornuftig ressursbruk, bl.a. ved at servicesentralen ikke kan utføre betalte oppdrag for beboere.**
6. **Styringen av en sameiemodell som vår er ressurskrevende for alle eierne, ikke minst på grunn av at interessemotsetninger krever tid og skaper frustrasjon som tapper for positiv energi.**

## Konklusjon

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak 04.05.2017:

Bertramjordet borettslag ønsker å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten servicesentral. Styret gis fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilligger Åsbråten borettslag, Dyretråkket Borettslag og Grensen borettslag. Dersom slike forhandlinger ikke fører fram, gis styret fullmakt til å kreve Åsbråten Sameie oppløst etter sameielovens § 15.

**Vedtak: Styret forslag til vedtak ble vedtatt med 30 mot 13 stemmer**

Det ble fremmet 2 benkeforslag fra forsamlingen

Benkeforslag 1;

Fra: Wenche Krastev

Forslag om utsettelse av saken til september – oktober 17, da det avholdes ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget ble nedstemt med 25 mot 17 stemmer

## Benkeforslag 2;

Fra: Torsten Jütte

Forslag om endring i styrets forslag til vedtak som nevnt i innkallingens side 2 (og side 13). Endringen er i **kursiv bold** og ~~sløttet tekst er strøket over~~ i forslaget fra Torsten Jütte.

«Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak 04.05.2017:

Bertramjordet borettslag ønsker å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten servicesentral. Styret gis fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilligger Åsbråten borettslag, Dyretråkket Borettslag og Grensen borettslag. Dersom slike forhandlinger ikke fører fram, gis styret fullmakt til å **kreve starte** forhandling om å oppløse Åsbråten Sameie oppløst etter sameielovens § 15. **Resultatet legges frem på ekstraordinær generalforsamling senest 30.10.2017.**

**Forslaget ble stemt over mot styrets forslag til vedtak og som protokollført ble dette nedstemt med 30 mot 13 stemmer.**

---

## Protokolltilførsel Gøran Arnesen i Bertramjordet 65 – eget ark ble levert ut på møtet

SITAT:

*Styret trenger en oversikt over de som har ustabil varmtvann i leiligheten sin. Vi har fått inn meldinger om at varmtvannet forsvinner til tider.*

*VVS gruppen er på saken og de kan melde at vv nå har en gjennomsnitt temp på 56,9 til oss og det er bra. Så det er noe annet galt.*

*Er det noe spesielt tidspunktet problemet oppstår, eller er det uavhengig av tid?*

*Send mail til [styret@bertramjordet.no](mailto:styret@bertramjordet.no) på dette så det blir registrert.*

*Jeg minner om, at styret i Bertramjordet Borettslag herved bryter en viktig HMS forskrift - mhp å sikre at beboerne ikke blir utsatt for unødvendig smitte fare. Temperaturen er for lav og gir grobunn for Legionella smitte. Temperaturen bør holde minimum 65 °C.*

<https://www.fhi.no/sv/smittsomme-sykdommer/legionella/regelverk---legionella/>

*Kort kan man her sitere følgende:*

*Plan- og bygningsloven, 27. juni 2008 nr 71 i kraft 1. juli 2010 med tilhørende bygningsteknisk forskrift (TEK 10) er også relevant når det gjelder forebygging av legionellasmitte. Grovt sett kan man si at plan- og bygningsregelverket stiller krav om hygieniske forhold knyttet til fuktsikring av bygg, ventilasjonsanlegg, vann-, varme- og sanitæranlegg og drift/vedlikehold av tekniske installasjoner.*

*I Veiledningen til TEK 10*

*gir Direktoratet for byggkvalitet følgende anbefalinger for å hindre vekst og spredning for Legionella.*

- Varmtvann i sirkulerende system bør holde minimum 65 °C.*
- Enkelte plastmaterialer utgjør næring for bakteriene og bør unngås.*
- Røranlegget dimensjoneres slik at installasjonen har normal vannhastighet for den enkelte rørdimensjon.*

*Forskrift 19. desember 1997 om vern mot eksponering for biologiske faktorer (bakterier, virus, sopp m.m. på arbeidsplassen*

*setter krav til risikovurdering, vernetiltak, opplæring og informasjon. Legionella er med i listen over klassifiserte biologiske faktorer i smitterisikogruppe 2.*

*Borettslaget sin HMS satsning har i alle år fokusert på grønne potteplaner og ikke tekniske installasjoner.*

*Jeg har i mange år bedt styret om å utbedre feil med vann, strøm, brannvern forebyggende tiltak, ventilasjon og lignende tekniske installasjoner. Dette blir neglisjert. Noe har bare blitt henvist direkte til det sk Fjernvarme prosjektet, at de skulle fikse alt...*

*Borettslaget har en større uoppdaget vannlekkasje. Hafslund etterfyller det som forsvinner med kaldt vann fra 2 store tanker i kjelleren på Grendehuset. Temperaturen både på tappe vann og varmt vann radiatorer svinger mye - som et direkte resultat av dette. Borettslaget får selvfølgelig vis regningen for sløsingen.*

*Uavhengig av tidspunkt på døgnet har Blokk 65 i mange år hatt bortfall av både varmtvann og fyrings varme. Dette er kjent av Borettslagets styre. Dette har jeg i mange år tatt opp... Det er videre i alle fall 4 boenheter i denne blokken, som klager på dette. Hele tiden har dette blitt avvist - med, at det kun er en husstand som har klaget på dette...*

*Siden Borettslagets styre ikke vil ta tak i dette - kommer følgende fra meg som en general forsamlings sak:*

*Styret pålegges av Generalforsamlingen å få følgende på plass:*

- Varmt vann i kran skal holde minimum 65 °C selv ved -20 °C og lengst bort fra Grendehuset (ihht kart over rørnett i Borettslaget).*
- Styret iverksetter tiltak for å redusere vannlekkasjen i rør systemene.*
- Styret iverksetter tiltak for, at lekkasje i varme systemet etterfylles med varmt vann og ikke kaldt vann som i dag (påfyllings tankene endres fra dagens kaldt vann til varmt vann).*
- Styret iverksetter tiltak for, at regulerings systemet på utregulert temperatur holder dagens standard. Inne temperaturen i leiligheter og varmt vann - svinger for mye i dag.*

*SD anlegg styring/ monitorering av anlegget ned til Service sentralen - kan også være aktuelt (Påstand: Hafslund gjør ikke jobben sin i dag).*

*(SD anlegg er måle punkter og styringer, som typisk havner som grafisk informasjon på en pc. Er et viktig verktøy for vaktmestere).*

*- Rør systemer planlegges oppgradert/byttes, spesielt retur rørene - som sannsynligvis har grodd igjen av humus. Rør dimensjonene, må samtidig økes til dagens standard mhp trykk og kubikk som skal transporteres.*

*- Rør systemene planlegges isolert - begynn med rørsystemene i garasjene/blokker.*

*- Tiltak som minimaliserer kulde i borettslaget ved bortfall av strøm vinterstid. Sirkulasjons pumper må fungere. De 2 trafo kioskene som står i Borettslaget har en begrenset levetid - det vil ta tid å bytte disse, når de ryker...*

**Gøran Arnesen, Bertramjordet 65, 1251 Oslo**

**Email: [goran@arnesen.de](mailto:goran@arnesen.de)**

**Mobil: 92281884**

**Svar fra styret:** Styret ved Roger Marcussen var av den oppfatning at dette hadde styret besvart andelseier muntlig på og gitt beskjed om at dette ikke var en sak for generalforsamlingen samt at styret jobbet med dette og hadde etablert kontakt med rette instans for å utbedre evt. problemer som Gøran har påvist og som styret var klar over.

## **5. Valg**

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Roger Marcussen
Kristin Egge Hoveid
Joachin Bjerke Jentoft
Ole Petter Pedersen

### **5.1 Valg av styremedlemmer**

Valgt ble: Roger Marcussen for 2 år.

Valgt ble: Kristin Egge-Hoveid for 2 år.

## **5.2 Valg av varamedlemmer**

Valgt ble: Mohammad Asim

Valgt ble: Magnhild Hovden

Valgt ble: Joachim B. Jentoft

Valgt ble: Ole Petter Pedersen

Valgt ble: Kari Anne Klungseth Ullah

Valgt ble: Mahsoud Riaz

Valgt ble: Nils Seland

## **5.3 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling 8. mai 2017**

Valgt ble: Delegert styret

## **5.4 Valg av valgkomité**

Navn: Thomas Arp

Silje Kristensen

Henrik Løvik Kristensen

### **Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Navn:	Adresse:
Leder: Oddvar Dagfinn Hansen	Bertramjordet 21, 1251 OSLO
Medlem: Roger Marcussen	Bertramjordet 54, 1251 OSLO
Medlem: Torsten Jütte	Bertramjordet 48, 1251 OSLO
Medlem: Mohammad Tayyab	Bertramjordet 5, 1251 OSLO

Medlem: Kristin Egge-Hoveid                      Bertramjordet 44, 1251 OSLO

Vara: Mohammad Asim                              Bertramjordet 67B, 1251 OSLO

Vara:      Magnhild Hovden                      Bertramjordet 28, 1251 OSLO

Vara:      Joachim Bjerke Jentoft                      Bertramjordet 50, 1251 OSLO

Vara:      Ole Petter Pedersen                      Bertramjordet 1, 1251 OSLO

Vara:      Kari Anne Klungseth Ullah                      Bertramjordet 23, 1251 OSLO

Vara:      Mahsoud Riaz                                  Bertramjordet , 1251 Oslo

Vara:      Nils Seland                                      Bertramjordet 21, 1251 Oslo

Sean Sommer /S/

---

Møteleder

Eirik Øverby /S/

---

Valgt av generalforsamlingen