

# Protokoll

**Mandag 13. mai 2019 kl.18.00 i Grendehus Øst, Bertramjordet 25.**

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2019 i Bertramjordet borettslag

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

### **1.2 Valg av sekretær**

Som sekretær ble valgt: Knut Sannem

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

Valgt ble: Frode Skoglund

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 46

Antall fremlagte fullmakter: 11

Totalt: 57

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

Vedtak: Godkjent

### **1.5 Godkjenning av sakliste**

Vedtak: Godkjent

**2. Godkjenning av årsregnskap 2018**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 2 770 912 anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

**3. Rapport fra styret for 2018**

Rapport fra styret for 2018 ble presentert og tatt til etterretning

**4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode**

Vedtak: Kr 400 000,- ble vedtatt / godkjent

**5. Andre saker**

## 5.1 Forslag fra styret

### VIDEREFØRING AV REZBUILD – PROSJEKTET

REZBUILD Prosjektet har i samarbeid med OBOS Prosjekt valgt å foreslå følgende tiltak for Bertramjordet 63 og 64 (se detaljert informasjon på vedlegg):

#### 1. Utskifting av vinduer

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	11,2	19,2	54 000,-

#### 2. Etterisolering av trappeoppganger

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	1,5	2,6	7 300,-

#### 3. Etterisolering av loft

	%	$kW/m^2$	NOK/år
Energibesparelse	1,2	2,1	5 000,-

#### 4. Redusere luftlekkasjer)

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	14,3	24,5	69 000,-

#### 5. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning (MVHR)

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	11,9	20,4	57 000,-

#### 6. Bygningsintegreerte solpaneler

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	12	20,6	58 000,-

#### 7. Temperaturregulering og styring (Set point temperatur sensors)

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	7,2	12,4	35 000,-

#### 8. Effektiv belysning / Efficient lighting device

	%	$kW/m^2 y$	NOK/år
Energibesparelse	3,8	6,5	18 000,-

## Framdriftsplan

Detalj-prosjektering: Under denne fasen kan det komme endringer i foreslåtte tiltak.	Oktober 2019
Tilbudsforespørsel	1 kvartal 2020
Kontrahering	2 kvartal 2020
Byggestart	2-3 kvartal 2020
Ferdigstillelse	3-4 kvartal 2020
Energimåling / oppfølging	2021

<u>Foreslått tiltakspakke</u>	ØKONOMI [NOK]
Estimert kostnad	7 000 000,-
Dekningsgrad EU / Støtte (70% av kostnadene)	4 900 000,-
Borettslagets egen andel / Investeringsbehov	2 100 000,-
Årlig energibesparelse/kostnadsbesparelse	303 300,-

### Fordeler for Bertramjordet:

- ✓ EU støtte på opptil 528 976 EU (ca. 5,3 MNOK)
- ✓ Borettslaget har vedlikeholdsbehov, og erfaringene fra dette prosjektet kan benyttes som mal for andre blokkene.
- ✓ Gratis kartlegging av bygingskonstruksjon og teknisk anlegg som vil gi besparelse i for eks. fremtidig utbygging av loftsleiligheter.
- ✓ Termografering av alle fasader for å avdekke unormale varmelekkasjer.
- ✓ Forbildeprosjekt
- ✓ Reduserte energikostnader
- ✓ Miljøvennlig - reduserer utslipp av klimagasser.
- ✓ Ikke økte felleskostnader av hensyn til dette prosjektet, siden reduserte energikostnader vil dekke lånekostnadene.
- ✓ Bedre inneklima og komfort.
- ✓ Oppfølging av byggets inneklima og energiforbruk.
- ✓ Borettslaget har et vedlikeholdsbehov hvor største kostnadsbærer er vindusutskiftning. Dette alene koster 2 000 000,-

Styret viser til tidligere informasjon om prosjektet gitt skriftlig og på beboermøter og generalforsamling. Styrets konklusjon er at deltakelse i prosjektet og gjennomføring av forslagene har store direkte og indirekte fordeler for borettslaget og andelseierne (se ovenfor).

Total energibesparelse for B63/64 er i forslaget beregnet til NOK 303 000,- pr. år, eller gjennomsnittlig 1 052,- pr. måned pr. boenhet.

### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre de foreslåtte tiltakene for Bertramjordet 63 og 64. Under prosjekteringsfasen kan det komme endringer i foreslåtte tiltak. Styret gis fullmakt til å **godkjenne mindre** SLIKE endringer i prosjektet som REZBUILD/OBOS foreslår, men beboerne skal informeres fortløpende om slike endringer.

### Vedtak:

Forslaget ble godkjent (mot 2 stemmer).

Følgende endring i teksten « ...å godkjenne SLIKE endringer i prosjektet», istedenfor «**Mindre**» endringer.

## Sak 5.2 Forslag fra styret

### **OVERGANG TIL INDIVIDUELL MÅLING OG AVREGNING AV ENERGIFORBRUK I BOLIGENE**

Utgiftene til fjernvarme, varmt vann og strøm i fellesområder utgjør 18 – 20 % av fellesutgiftene.

OBOS-rapporten beskriver dette slik (side 25):

«Borettslaget har med dette et gjennomsnittlig målt totalforbruk av energi på 4,1 GWh (252,8 kWh/m<sup>2</sup>), og et graddagsjustert totalforbruk på 4,1 GWh (266,7 kWh/m<sup>2</sup>).

**Dette er høyt over sammenlignbart forbruk for tilsvarende boligmasse, som ligger på 180-200 kWh/m<sup>2</sup>.»**

Noen vil hevde at det høye forbruket til dels skyldes sløsing, og mener individuell måling kommer dette problemet til livs. Det er i hvert fall sikkert at individuell måling skaper bevisstgjøring rundt forbruksvaner og gir økt fokus på forvaltning av ressurser. Ordningen gir motivasjonen til å endre egne vaner. Studier bekrefter at individuell måling reduserer det generelle forbruket med opptil 30%.

Hvis individuell måling skal ha full effekt, må det kombineres med et enkelt og effektivt styringssystem, som setter hver enkelt beboer i stand til å regulere innnetemperatur og forbruk på en lettfattelig måte. Slike styringssystemer finnes, og kan, i kombinasjon med skifte av termostatventiler, gi et meget godt resultat for en overkommelig sum. Foreløpige beregninger viser at nye termostatventiler i kombinasjon med nytt styringssystem vil komme på ca 2 MNOK for hele borettslaget, men det kan være mulig å få denne summen noe ned gjennom å gå ut på anbud.

I tillegg trenges et opplegg for individuell måling og avregning. Dette er i OBOS-rapporten beregnet til ca 1 MNOK. Techem er markedsleder for leveranse av slike systemer og benyttes av de fleste borettslag.

#### ***EU krever individuell måling***

EU-kommisjonen har satt et mål om 20 prosent energisparing av primærenergiforbruket i EU innen 2020. For å nå dette målet er det blitt formulert et energieffektiviseringsdirektiv (EED) med bindende tiltak for alle medlemsland. Direktivet stiller krav om mer effektiv produksjon, distribusjon, forbruk og forvaltning av energi.

Det formelle kravet om individuell måling og avregning omtales i artikkel 9 av direktivet. I de fleste av EUs medlemsland er det pålagt å innføre individuell måling i alle boliger.

#### **Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å legge til rette for og iverksette individuell måling og avregning av kostnader til fjernvarme og varmt vann, fra det tidspunkt dette kan innpasses i borettslagets totalplan for vedlikehold og ENØK.*

#### **Vedtak:**

**Styrets forslag ble godkjent.**

**Følgende tillegg ble godkjent;**

***«Hvis teknisk mulig skal styret tilrettelegge for en rettferdig fordeling av besparende enøktiltak mellom leilighetene i borettslaget.»***

### **Sak 5.3 Forslag fra styret**

#### **OVERGANG TIL INDIVIDUELL MÅLING OG AVREGNING AV STRØMUTGIFTER TIL ELBILLADING**

Inntil nylig har ikke systemene som åpner for individuell måling og avregning av strøm til lading av elbiler vært på plass. Det ligger nå til rette for dette, i det minste for de nyeste ladeboksene, og styret vil derfor fremme forslag om at denne muligheten tas i bruk. Dagens pris for leie av elbilplass er kr. 400,-/mnd. Dette skal dekke strøm og tilbakebetaling av investeringene til 4 ladeplasser. Hvis denne investeringen skal betales ned i løpet av 8 – 10 år, betinger det at borettslaget tar inn ca 250,-/mnd i leie pr. plass.

#### **Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å legge til rette for, og iverksette individuell måling og avregning av strømforbruk til lading av elbiler. Leieprisen for ladeplass reduseres samtidig med kr. 150,-/mnd til kr. 250,-. Styret har fullmakt til å justere dette beløpet når det er saklig grunnlag for det. Forslaget iverksettes snarest mulig.*

**Vedtak: Forslaget ble godkjent.**

### **Sak 5.4 Forslag fra beboer - FASTSETTING AV FELLESUTGIFTER**

I 2019 løper lånene fra husbanken ut. Dette gir økt likviditet for borettslaget og frister til å spare opp store midler til senere bruk til vedlikehold og oppgraderinger. Oppsparing av midler på denne måten er ikke oppgaven til borettslaget. Inntektene til borettslaget skal brukes til å betjene løpende utgifter, løpende og planlagt vedlikehold og finanskostnader. Dette krever gode finans- og vedlikeholdsplaner. Inntekter utover dette skal føre til senkning av innkrevde felleskostnader.

#### **Forslag til vedtak:**

*Likviditetsreserven skal til enhver tid ikke overstige 20 % av fjorårets samlede utgifter. Overstiges denne likviditetsreserven skal innkreving av fellesutgifter senkes tilsvarende. Styre rapporterer i årsmeldingen om den månedlige likviditetsreserven.*

#### **Styrets innstilling til forslaget**

Borettslagsloven fastslår at det er styret som til enhver tid fastsetter hva som skal betales hver måned i fellesutgifter. At generalforsamlingen skal vedta begrensninger som binder styret til å sette ned fellesutgiftene hver gang borettslagets likviditet overstiger en viss sum, er uakseptabelt.

Hvor store reserver borettslaget til enhver tid skal ha er situasjonsbestemt, både på kort og lang sikt. Det er for eksempel naturlig å bygge opp noen reserver hvis det er aktuelt å gjøre nye, store investeringer som innebærer tilsvarende låneopptak. På kort sikt kan det vises til at likviditeten i løpet av de 4 – 5 første månedene av året ofte svekkes med fra 1 – 1,5 millioner, for deretter å rettes opp i sommer- og høstmånedene. Dette skyldes blant annet høye fjernvarmefakturaer, og at forsikringen har årsforfall i januar.

Styrets gjeldende policy er at fellesutgiftene skal være påregnelige, og at de skal holdes nominelt uendret over flere år, så lenge dette vurderes som økonomisk forsvarlig. Dette har vi oppnådd så langt gjennom aktiv økonomisk planlegging, og det sittende styret ønsker å legge til rette for at fellesutgiftene kan holdes nominelt uendret i flere år framover.

Forslagsstillerens opplegg peker mot en situasjon hvor fellesutgiftene svinger sterkt hele tiden, og hvor styret på kortest mulig varsel kan måtte øke fellesutgiftene dramatisk. Dette er neppe noen tjent med.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Forslaget vedtas ikke.*

**Vedtak:**

***Styret vil fremvise nødvendige tall til interesserte andelseiere.***

**Sak 5.5 Forslag fra beboer - LANGSIKTIG VEDLIKEHOLDSPLANLEGGING**

**Forslag til vedtak:**

*Styret legger fram en omfattende vedlikeholdsplan (f.eks. 10-årig) som inneholder tidsplan, kostnader og prioritering av tiltakene. På tiltak som rekkehusstakene, vinduer, oppvarmingsrør mm angis forventet restlevetid av dagens installasjon. Restlevetiden dokumenteres av sakkyndig.*

**Styrets innstilling til forslaget**

Styret deler forslagsstillerens ambisjoner om langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Styret har en solid tradisjon for langsiktighet i sitt vedlikeholdsprogram. Borettslaget hadde tidligere en avtale med USBL om Bevar, som er en 10-årig, rullerende plan for vedlikehold, oppdatert hvert år. Avtalen var imidlertid svært kostbar, og styret valgte derfor å si opp avtalen for ca 5 år siden.

Styret arbeider for tiden med en omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsplan, og generalforsamlingen vil bli forelagt all relevant informasjon.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Styret viderefører sitt arbeid med rullerende vedlikeholdsplaner basert på faglige råd og beboernes behov for forutsigbarhet.*

**Vedtak:**

***Saken ble trukket***

**Sak 5.6 Forslag fra beboere - SYKKELBOD PÅ TUNET B63 - B73 "LILLETUN"**

Vi foreslår at den gamle søppelboden gjøres om til sykkelbod og har listet opp nedenfor hvordan vi ønsker den skal bli.

Vi foreslår følgende:

- Boden skal kun brukes av voksne
- De som bor i 2. etasje og høyere i blokk, prioriteres først ved tildeling av plass

- Brukerne inngår skriftlig avtale om bruken (brudd på regler medfører at man mister plassen)
  - Boden skal til enhver tid være låst med kodelås/applås slik at adgang/åpning av døren loggføres
  - Det skal være godkjente sykkelstativ (godkjent av forsikringselskap i tilfelle innbrudd o.a.) for å låse fast sykkelen.
  - Det skal tilrettelegges for lading av elsykler
- Forslaget er underskrevet av Torunn Høgseth og Finn Brurud i B64 i tillegg til meg Ragnhild Fjellstad.

#### **Styrets innstilling:**

Forslaget fremmes for generalforsamlingen slik det foreligger, og styret mener at det ikke bør gjøres store endringer i forhold til det forslagsstillerne fremmer. Erfaring med ordningen kan bringe opp behov for endringer som styret bør være åpen for.

#### **Forslag til vedtak:**

*Forslaget vedtas slik det foreligger. Den løsningen generalforsamlingen vedtar kan gi verdifull erfaring for framtidig utbygging og forvaltning av sykkelboder. De vedtatte retningslinjene kan tilpasses/endres av styret, i samråd med brukerne, uten at spørsmålet må opp på en ny generalforsamling.*

#### **Vedtak:**

***Forslaget ble godkjent inkludert tillegget til styrets forslag til vedtak.***

## **5 Valg**

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Valgt ble: Roger Marcussen for 2 år.

Valgt ble: Kristin Egge-Hoveid for 2 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Valgt ble: Joachim Jentoft

Valgt ble: Tonje Mallaug

Valgt ble: Izabella Mouritzen



#### 5.4 Valg av valgkomité

Navn: Thomas Arp  
Beate Tellefsen  
Frode Skoglund

#### Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Oddvar Hansen	BJ 21, 1251 Oslo
Medlem: Roger Marcussen	BJ 54, 1251 Oslo
Medlem: Kristin Egge-Hoveid	BJ 44, 1251 Oslo
Medlem: Mohammad Tayyab	BJ 5, 1251 Oslo
Medlem: Nils Seland	BJ 21, 1251 Oslo
Vara: Joachim Jentoft	BJ 50, 1251 Oslo
Vara: Tonje Mallaug	BJ 66, 1251 Oslo
Vara: Izabella Mouritzen	BJ 22, 1251 Oslo

Knut Sannem /S/

---

Møteleder

Frode Skoglund /S/

---

Valgt av generalforsamlingen