

Innkalling til generalforsamling 2025

Bertramjordet borettslag

Mandag 7. april 2025 kl.19.00

Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50



Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 7. april 2025 kl. 19.00

Saksliste:

1. Konstituering

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

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

3. Årsmelding (styrets arbeid) for 2024

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

- 5.1. Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017
- 5.2. Sak vedrørende terrasse
- 5.3. Drivhus
- 5.4. Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) – sak 5.4a), 5.4b) og 5.4c)
- 5.5. Sykkelboden
- 5.6. Husdyr
- 5.7. Parkeringsregler
- 5.8. Individuell måling av varmt vann
- 5.9. Refusjon balansert ventilasjon

6. Valg

- 6.1. Valg av medlemmer til styret
- 6.2. Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3. Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025 kl 18
- 6.4. Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning fremlegges på generalforsamlingen.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Sak 3: Årsmelding 2024

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsmeldingen tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Ordinært styrehonorar foreslås uendret fra forrige periode med kr 420.000. Honorar kr 190.000 til ekstern styreleder videreføres med løpende utbetaling i den perioden arbeidet utføres.

Forslag til vedtak

Styrehonorar på kr. 420 000 godkjennes.

Sak 5: Innkomne forslag

5.1 Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

Forslagsstiller: Thomas Dessau Arp

Beskrivelse

Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

Bakgrunn:

Da teksten ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 var det for å sikre at det var rettslig dekning for at styret faktisk har mulighet for å justere hagegrensene, hvis det oppstår behov for det av sikkerhets- eller utviklingsmessige årsaker. Teksten er ment som et styringsredskap for borettslaget, der styret tar utgangspunkt i disse for å ta avgjørelser om uteplass.

Dessverre er ikke teksten tilpasset virkeligheten.

200 tegn er for kort til å få plass til argumentasjonen. Se vedlagte fil bakerst i innkallingen for detaljer (Vedlegg 1).

Forslag til vedtak

Teksten i husordensreglene

«Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks. 50 cm over terreng»

endres til

«Oppbygget terrasse på inntil 25 m², maks. 50 cm over terreng

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Teksten i punktet

«Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.»

endres til

«Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.»

Styrets innstilling

Bakgrunn og hjemmelsgrunnlag

Styret redegjorde for deler av saksbildet i Bertramposten oktober 2024. Innhold relevant for innmeldt sak gjengis i det følgende.

Hovedregelen i Borettslagslovens § 5-1 er at den som eier en andel i et borettslag har en borett som gir vedkommende eksklusiv borett til en leilighet, og rett til å benytte fellesarealer ute og inne. Det vil altså si at alle andelseiere i utgangspunktet har samme rett til å benytte borettslagets fellesarealer ute og inne. Bertramjordet har sammenfallende regel i vedtektenes §4-1 (1).

Videre er det et ufravikelig krav i Borettslagslovens §5-11 (1) at ingen vedtak må innebære en urimelig forskjellsbehandling av ulike grupper andelseiere. Bertramjordet har sammenfallende regel i vedtektenes §11-3. Relevant for innmeldt sak vil «ulike grupper» av andelseiere for Bertramjordets vedkommende kunne være eksempelvis andelseiere i blokk kontra andelseiere i rekkehus, men også andelseiere innbyrdes mellom rekkehusene ettersom fellesområdene rundt de forskjellige rekkehusene har ulik beskaffenhet som skrånende tomt, varierende størrelse på areal det er mulig å gi eksklusiv bruksrett til og lignende.

I enkelte tilfeller kan det ved stiftelse av borettslag være slik at det i byggeplanen etableres ordninger der eksempelvis andelseierne i 1. etasjes leiligheter gis eksklusiv bruksrett til et bestemt grunnareal og at dette så vedtektsfestes ved etablering av borettslaget. En slik ordning ble ikke etablert ved stiftelse av Bertramjordet borettslag. Først i ekstraordinær generalforsamling (EOG) 21. september 2017 vedtok borettslaget å endre vedtektenes punkt 4 slik at man skulle få juridisk forankring av

andelseieres eksklusive bruksrett til deler av borettslagets fellesareal ved å implementere følgende regel;

§4-1 (6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Før dette tidspunktet forelå det altså ingen juridisk forankring for den bruken av fellesområder som eventuelt var etablert i borettslaget. Dette fremgår også av ordlyden i innkalling til EOG 21. september 2017 som sier at «Dette har aldri vært vedtektsfestet».

I EOG 4. desember 2018 vedtok borettslaget videre «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». I forkant av denne EOG hadde styret sommeren 2018 distribuert utkast til disse reglene i Bertramposten, slik at alle beboere kunne komme med innspill til ordlyd og innhold. Ifølge innkallingen til EOG 4. desember 2018 mottok ikke styret noen innspill, hvilket tyder på en unison enighet blant beboerne om innholdet og ordlyden i reglene som skulle tas opp til behandling i EOG 4. desember 2018.

I perioden mellom EOG 21. september 2017 og EOG 4. desember 2018 hadde styret i borettslaget utstrakt dialog med advokat om det foreslåtte innholdet i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». Ifølge e-post-korrespondanse med advokat i USBL 3. juni 2018 fremgår det at styret har hentet inspirasjon til ordlyden fra Hallagerbakken borettslag, hvilket tyder på at Bertramjordet har ønsket å legge seg på linje med andre borettslag på Holmlia.

Oppsummert er sittende styres oppfatning at det synes som om det ble gjort svært grundig arbeid i forkant av at forslag til disse reglene ble lagt frem for andelseierne i EOG 4. desember 2018.

Parallelt med det generelle arbeidet rundt regler for disponering av fellesområdene i 2018, engasjerte styret samtidig advokat i forbindelse med en helt konkret sak vedrørende disponering av fellesområder for Bertramjordet 3. I brev av 25. oktober 2018 fra Advokatkontoret i USBL fremkommer det momenter som

- at det synes å foreligge grunnleggende og manglende forståelse av hva det vil si å disponere arealer på borettslagets eiendom/tomt
- at andelseier synes å ha tatt seg til rette på borettslagets eiendom
- at selv om man har disponert over et område i lengre tid, så vil det ikke være noe rettslig holdbart argument
- at det per i dag ikke skulle være noe som tilsier at styret vil akseptere at andelseier beholder det utbygde arealet som ved ren selvtøkt er lagt inn som eget bruksområde

Videre fremkommer det

- Styret vil ha en gjennomgang av alle tilsvarende saker i borettslaget for å kartlegge om det er behov for andre justeringer tilsvarende slik det nå er fremsatt krav om for andelseier i Bertramjordet 3. Dette for å ivareta en likebehandling internt i den grad det skulle være behov for dette.

I e-post av 5. desember 2018, altså dagen etter at EOG har behandlet saken om «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett», skriver advokat Knut Sannem i USBL til styret at

- Når det gjelder videre håndtering kan det kanskje være en tanke å se på alle tomtesakene som vil avvike fra de vedtatte regler. Ta disse konkret opp på generalforsamlingen til våren med forslag hvordan disse helt konkret kan løses med bakgrunn i at disse vil kunne gå utover den norm som fremgikk av de reglene som i går ble vedtatt. Da vil det jo være nødvendig med særskilt vedtak fra generalforsamlingen.

Advokaten oppfordrer altså styret til å sørge for likebehandling av andelseierne ved å gjennomgå alle «tomtesaker» og sørge for at disse kommer i orden gjennom særskilte vedtak i generalforsamling. Utover en skriftlig vurdering fra Shark arkitekter i juni 2021 kan ikke vi se at det har vært gjort noe arbeid vedrørende disse «tomtesakene». Dersom styret har hatt dialog med berørte andelseiere om enkelte «tomtesaker» etter EOG i desember 2018, så har dette uansett ikke materialisert seg i de skisserte nødvendige generalforsamlingsvedtak.

Oppsummert må en ordning om eksklusiv bruksrett til fellesområder alltid vurderes opp mot likebehandlingsprinsippet. Etter dagens regler i borettslaget er det lagt til grunn at man skal få disponere et «mindre uteområde rett utenfor boligen sin som erstatning for balkong, og for å hindre innsyn» og at et slikt område etter dagens regler er nærmere definert som normalt ikke å overstige 4 meter fra fasade på gavlsider og baksider. Man har altså lagt til grunn at et slikt område skal antas å tilfredsstille regelen om at dette ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne og at likebehandlingsprinsippet således skal være ivaretatt. Ettersom det ikke finnes regler i loven om hva som kan anses som akseptabel størrelse på et slikt område uten å komme i konflikt med det juridiske utgangspunktet om at fellesarealene er for alle, så må det altså gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle av om de gjenværende arealer gir tilstrekkelig mulighet for lek og utendørs opphold/rekreasjon for de øvrige andelseierne.

I «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» er det videre nedfelt regler vedrørende terrasser. Her er det satt en begrensning på 15 kvm. Det er rimelig å anta at man har sett hen til formålet i vedtektenes §4-1 (6) om «erstatning for balkong» og følgelig har definert et område som vil være tilnærmet likt balkongene på blokkene, som i all hovedsak i underkant av 2 meter dype. Med rekkehus som er cirka 7 meter brede, så betyr terrasse på 15 kvm at de vil være tilnærmet lik balkonger i blokk. Likebehandlingsprinsippet vil således med denne regelen høyst sannsynlig kunne anføres å være ivaretatt.

I sammenheng med ovennevnte punkt er det også relevant å rette oppmerksomheten mot følgende punkt i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett»:

Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.

Mellom rekkene nr 4-10, som innbefatter forslagsstillers egen andel, og nr 39-43 har andelseierne over tid utvidet sine private installasjoner (terrasser og gjerder) på en slik måte at dette punktet ikke lenger kan sies å være tilfredsstilt.

Med bakgrunn i dette, samt hvordan dagens private installasjoner fremstår, har styret funnet det nødvendig å innhente sakkyndig bistand for vurdering av brannsikkerhet og rømningsveier relatert til disse private installasjonene. Som det fremgår av vedlagte branntekniske notat bakerst i innkallingen (Vedlegg 2) skal avstand mellom husene være minst 8 meter. Med så store trekonstruksjoner som er etablert mellom disse rekkene, så må disse anses å være en del av byggene, og avstandskravet er således ikke lenger oppfylt. Det anføres også i notatet at gjerder over 1,5 meter er søknadspliktige til PBE. Det er ikke søkt godkjenning hverken hos PBE eller i generalforsamling om å etablere slike gjerder.

Uavhengig av hva borettslagets vedtekter og «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» måtte ha av regler for terrasser, gjerder osv, så vil lover og regler vedrørende brannsikkerheten være overordnet disse. Andelseiere med private installasjoner i brudd med lover og regler om brannsikkerhet, samt i brudd med egne regler om ferdsel på fellesområdene vil derfor få pålegg om å fjerne disse i løpet av våren 2025.

Styrets anførsler til innmeldt sak

Forslagsstiller foreslår endring av ordlyd for to punkter i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett».

1. Ordlyd

«Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.»

endres til

«Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.»

Som redegjort for i det foregående finnes det ingen juridisk forankring av eksklusiv bruksrett til fellesområder før dette tas inn i vedtektene i EOG 21. september 2017. Frem til denne dato er det altså hovedregelen i borettslagslovens §5-1 om at alle andelseiere har rett til å benytte fellesarealer ute og inne som er gjeldende. Forslagsstillers påstand om at det skal være fastlagt grenser ved borettslagets opprettelse medfører således ikke riktighet.

Det fremgår klart av historiske flyfoto at disponering av fellesarealer har blitt endret/utvidet over tid med både terrasser, plattinger, beplantning og gjerder, uten at dette har vært forankret i hverken vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. Forslagsstillers andel hadde eksempelvis ikke terrasse eller platting ifølge historisk kart fra 1999, hele 17 år etter etablering av borettslaget. Det medfører således heller ikke riktighet at disponering av fellesområdene slik det fremstår i dag har vært slik siden borettslagets opprettelse. Det som dog kan konstateres, er at de private installasjoner som ble etablert de første årene etter borettslagets opprettelse, synes å være av svært begrenset karakter, og at disse med høy sannsynlighet befant seg innenfor de

områdebegrensningene som har blitt nedfelt i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» i 2018.

Etter styrets forståelse er forslaget om endret ordlyd basert på presumpsjonen om at dette vil gi andelseierne en større del av fellesområdene definert som eksklusiv bruksrett sammenlignet med dagens ordlyd. Dette medfører ikke riktighet da foreslått ordlyd i realiteten vil medføre en situasjon der styret i henhold til vedtektenes §4-1 (6) for hvert enkelt tilfelle skal avgjøre hvilket område det skal gis eksklusiv bruksrett til. Styret mener at dagens ordlyd helt klart er å foretrekke da den gir mindre rom for bruk av skjønn, og at man med det unngår tvilstilfeller for om likebehandlingsprinsippet vil være oppfylt for det enkelte tilfellet.

Etter styrets vurdering vil også et sterkt argument mot å gi andelseiere eksklusiv bruksrett til et større område enn dagens ordlyd også være at dette vil ha en direkte innvirkning på markedsverdien av respektive bolig. Ved salg vil en rekkehusleilighet med større tildelt eksklusiv bruksrett av fellesområdene oppnå høyere pris sammenlignet med en rekkehusleilighet med et mindre tildelt eksklusiv bruksrett av fellesområdene, samt også sammenlignet med blokkleiligheter som ikke har mulighet til å få tildelt eksklusiv bruksrett i det hele tatt. Dette vil med høy sannsynlighet kunne stride mot likebehandlingsprinsippet – både i forhold til andelseiere i blokk, men også i forhold til andelseiere i rekkehus som har begrensede fellesområder rundt sin leilighet.

2. Ordlyd

«Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks 50 cm over terreng»

endres til

«Oppbygget terrasse på inntil 25 m², maks 50 cm over terreng

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Forslagsstiller hevder at det ble oppført terrasser bak nesten alle rekkehus «da borettslaget ble opprettet» og at slike terrasser typisk skal være laget i dybde på 2,5 meter.. Som nevnt i det foregående med henvisning til historiske flyfoto, så medfører det ikke riktighet at terrasser er oppført bak nesten alle rekkehus ved opprettelse av borettslaget. Det er også uvisst om påstått opprinnelig dybde på 2,5 meter medfører riktighet. For ordens skyld gjøres andelseierne også oppmerksom på at de påståtte 2,5 meter dybde med 7 meters bredde på leiligheten utgjør 17,5 kvm – som eventuelt er mye nærmere dagens grense på 15 kvm, enn en grense på 25 kvm slik det antydes i innmeldt sak.

Loven har som nevnt ingen regler om hvordan ordninger for eksklusiv bruksrett skal kunne etableres, eller hvilket omfang slike ordninger kan ha uten å komme i konflikt med det juridiske utgangspunkt som er at fellesarealene er for alle. Det betyr at enhver regel nedfelt i vedtekter i teorien vil kunne prøves i rettssystemet med hensyn til hvorvidt likebehandlingsprinsippet kan sies å være ivaretatt. Etter styrets syn har man gode argumenter for å si at

likebehandlingsprinsippet er ivaretatt slik dagens regler er utformet, ettersom størrelsen på terrasser kan sammenlignes med balkongene i blokk.

Forslagsstiller anfører at plattinger og markterrasser mindre enn 50 cm over terreng ikke er omfattet av arealbegrensningen på 15 kvm. Uavhengig av hvorvidt slike private installasjoner er omfattet av arealbegrensningen eller ikke, så er det på det rene at ingen av dagens plattinger/markterrasser er omsøkt hos styret eller blitt forankret i generalforsamlingsvedtak, ref. også informasjon over om dialog med advokaten tilbake i 2018 der man oppfordres til å få det formelle på plass vedrørende slike installasjoner.

Styret ser heller ikke at det skal foreligge noen gode grunner for å forskjellsbehandle oppbygde terrasser og plattinger/markterrasser, selv om PBE har ulike regler for slike installasjoner. I dagens ordlyd vedrørende størrelse på 15 kvm står det også «maks. 50 cm», dvs at enhver planering av tomt inntil 50 cm strengt tatt innbefattes av ordlyden. Det essensielle for styret er uavhengig av ordlyden å sørge for at formålsparagrafen i borettslagsloven om likebehandling av andelseiere overholdes og at ingen ordninger i strid med dette tillempes.

Styret er dog av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig med en tydeliggjøring i ordlyden «Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)» som med fordel kan endres til «Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse) **på inntil 15 kvm.**» da vi mener det prinsipielt ikke skal være forskjell mellom markterrasser og oppbygd terrasse mht størrelsen som skal være tillatt å etablere. Dette også grunnet hensynet om likebehandling mellom andelseiere i rekkehus der noen har skrånende tomt utenfor husveggen, mens andre har flat tomt utenfor husveggen.

Forslagsstiller ønsker videre å gjøre en endring i ordlyden ved å tilføye «Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.» Styret er enig i at det kan være fordelaktig å gjøre foreslåtte tilføyelse for å presisere at vedlikeholdsansvaret ligger hos andelseier, også ved de tilfeller det skal gjøres arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Denne praksisen ble også tillempet under renoveringen, der alle andelseiere i rekkehus selv hadde ansvar for å fjerne terrasser og annet som sto i veien for stillaset som skulle settes opp. Styret foreslår imidlertid å gjøre noen mindre endringer i ordlyden, se styrets forslag til vedtak i neste punkt.

Vedrørende forslagsstillers anføring om: «De to seksjoner er tydelig i konflikt; der det er vesentlig mer enn 4 m fra hus til «naturlig grenseskille» blir det opp til styret å vurdere om de ønsker å legge den ene eller den andre formulering til grunn», så er styret av den oppfatning at ved å tillate mer enn nevnte 4 meter, så beveger man seg fort over i «tvilstilfeller» som skissert i reglene, og det vil kunne sås tvil om hvorvidt likebehandlingsprinsippet er overholdt. Styret vil derfor være svært restriktive med å gå utover de nevnte 4 meter og vil nok heller løfte saken til generalforsamlingen for beslutning der. Grensen for hva styret har anledning til å tillate etter dagens regler, er absolutt, og at denne går ved de 4 meter som angitt i dagens ordlyd.

Styrets forslag til vedtak

Styret foreslår at eksisterende ordlyd i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett»

«Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.»

og

«Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks 50 cm over terreng»

opprettholdes.

Styret foreslår videre at forslagsstillers ordlyd:

«Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

endres til

«Vedlikeholdsansvaret for private installasjoner som nevnt over skal ligge hos andelseier, herunder også ved de tilfeller det skal gjøres arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Styret foreslår videre en presisering av dagens ordlyd ved at ordlyd:

«Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)»

endres til

*«Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse/**plattung**) på inntil 15 kvm.»*

5.2 Sak vedrørende terrasse

Forslagsstiller: Milgo Mohamed

Beskrivelse

Jeg ønsker å søke generalforsamlingen om unntak fra regler for disponering av fellesområdet.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å få beholde terrasse på 23 m² slik den står, og å få bygge rekkverk rundt etter TEK17 og som tilfredsstillende regler for disponering av fellesområder. Jeg vil samtidig rette spørsmål om søknadsplikt, hvilke krav som gjelder og innhente evt nødvendige tillatelser hos PBE mht terrasse og plan om rekkverk.

Styrets innstilling

Styret viser til innmeldt sak 5.1 som omhandler forslag til endringer i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». Uavhengig av utfall av innmeldt sak 5.1 kan det søkes generalforsamlingen om et tiltak, selv om det etter reglene hadde vært tilstrekkelig å søke styret om tiltaket.

Med hensyn til spørsmål vedrørende regler for søknadsplikt til PBE osv vil det være opp til andelseier selv å søke avklaring på disse.

Styrets forslag til vedtak

Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak for innmeldt sak.

Dersom det i sak 5.1 besluttes å utvide terrasser til 25 kvm, vil simpelt flertall (50%) være nødvendig for å få tiltaket godkjent.

Dersom det i sak 5.1 besluttes å ikke utvide terrasser til 25 kvm, vil kvalifisert flertall (2/3 flertall) være nødvendig for å få tiltaket godkjent.

5.3 Drivhus

Forslagsstiller: Maryam Aghazadeh

Beskrivelse

Vi ønsker å sette opp et drivhus på baksiden av huset. Drivhuset er ca 2x2 m og kommer ikke til å skape noen utfordringer med tanke på sikkerhet og vil heller ikke være i veien for andre beboere. Det er et drivhus som kan flyttes på ved behov og alle utgifter både nå og i fremtiden vil vi selvfølgelig dekke selv. Det vil komme tett opp mot nabogrensen, men det er innenfor borettslagets grenser og området rundt inviterer ikke til naturlig ferdsel for andre enn oss selv og har vært etablert som hage i mange år før vi flyttet inn.

Forslag til vedtak

Vi håper at både styret og andre beboere vil støtte oss i å drive en produktiv og bærekraftig hobby som kan bidra til trivsel og utveksling av erfaringer og kunnskap med en rekke beboere som interesserer seg for dyrking av både frukt, grønnsaker og blomster.

Styrets innstilling

Det fremgår av «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» hvilke private installasjoner som kan etableres uten særskilt søknad til styret. Boder, uthus, veksthus og dukkestuer er ikke innbefattet i disse reglene og alle slike tiltak må søkes forankret gjennom generalforsamlingsvedtak. Imidlertid kan ingen generalforsamlingsvedtak være i strid med gjeldende lover og regler.

Uavhengig av utfallet av innmeldt sak 5.1 vedrørende størrelse på område for eksklusiv bruksrett, så har forslagsstillers andel begrenset areal på baksiden av huset, da denne rekkehusrekken grenser tett mot naboeiendom. Iht PBE, se link <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/bod-uthus-veksthus-eller-dukkestue/#gref> er det

regler for hvor tett på egen bolig og naboeiendom et slik tiltak kan plasseres. Forslagsstiller anfører at tiltaket ikke vil være i veien for andre beboere. Styret har ikke sett skisse for plassering og vet ikke hvorvidt tiltaket vil skygge for sol, utsikt og så videre for naboer på begge sider.

I notat av 12. juni 2023 fra prosjekterende arkitekt Shark om mulige tiltak på rekkehus fremkommer følgende:

Nye frittliggende konstruksjoner som boder, hagestuer, badstuer etc i hager er ikke tillatt. Alle tiltak skal ligge innenfor regulerte byggegrenser, og det finnes ikke byggegrenser i plankartet for slike tiltak. Det finnes heller ikke utnyttelsesgrad for slike tiltak i gjeldende regulering. Midlertidige / sesongavhengige konstruksjoner som partytelt, trampoliner etc. reguleres ikke av plan- og bygningsloven eller reguleringsbestemmelsene.

Basert på dette mener styret at det etter omreguleringsplanen ikke vil være tillatt å sette opp et permanent drivhus i hagen. Det er mulig at et drivhus kan hevdes å være midlertidig/ sesongavhengig dersom dette fjernes om høsten og settes opp om våren.

Styret mener videre det må gjøres en full gjennomgang av alle øvrige frittstående konstruksjoner i borettslaget for å se hvorvidt disse er tegnet inn i omreguleringsplanen eller ikke. Konstruksjoner som ikke fremgår av omreguleringsplanen inn vil måtte fjernes.

Styrets forslag til vedtak

Styret mener at forslag om permanent drivhus må avslås da omreguleringsplanen ikke har rom for etablering av nye konstruksjoner.

Styret mener at et midlertidig/sesongavhengig drivhus heller ikke bør etableres grunnet den svært begrensede plassen man har eksklusiv bruksrett til.

5.4 Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån)

Det er tre innmeldte saker vedrørende individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Disse er presentert som innmeldt sak 5.4 a), 5.4 b) og 5.4 c) under. Styret gir kun én innstilling og ett forslag til vedtak som presenteres etter innmeldt sak 5.4 c).

5.4 a) Forslagsstiller: Kristin Egge-Hoveid, Bertramjordet 44

Tittel Etablering av individualisert nedbetaling av fellesgjelden (IN-lån)

Beskrivelse

Usbl tilbyr IN-ordning på lån, slik at beboere som ønsker det kan betale ned hele eller deler av fellesgjelden. Det foreslås at borettslaget inngår en slik ordning hos USBL.

Informasjon om ordningen (kilde usbl.no, <https://www.usbl.no/full-individualisert-nedbetaling-av-fellesgjeld-in-lan-tillegg>, hentet 21.01.2025)

Formålet med et IN-lån er at de andelseierne som ønsker det, kan betale samme beløp som den beregnede delen av fellesgjelden, knyttet til sin bolig. På denne måten vil andelseieren få lavere, månedlige felleskostnader.

I tillegg gir en IN-ordning gir fleksibilitet til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler til å nedbetale fellesgjeld, andre vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere dersom de ønsker det.

IN-ordning må vedtas av borettslaget.

Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales.

Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid. Vi gjør oppmerksom på at gebyr hos den enkelte bank kan tilkomme.

Prisinformasjon:

Kr 24 100 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 19 000 eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600 inkl. mva.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med USBL om etablering av IN-ordning.

5.4 b) Forslagsstiller: Elsa Leny Cecconello

Tittel Nedbetaling av lån

Beskrivelse

Akkurat nå er det ikke mulig å nedbetale lånet mer enn det vanlige renter og lån hvert måneder. Det hadde vært bra å kunne nedbetale mer når enn /mange har penger til side for det.

Forslag til vedtak

- Åpne to ganger i året for store nedbetalinger
- hvis det kommer med store kostnader, vurdere å ha minimum beløp, eller en liten "additional" kostnad for de som vil det

5.4 c) Forslagsstiller: Alexander Avander

Tittel Forslag om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Beskrivelse

Flere borettslag og sameier har innført individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) som en fleksibel løsning for beboere. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden, slik at de kan redusere sine månedlige felleskostnader.

Hva innebærer IN-ordningen?

- Den enkelte andelseier kan velge å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.
- Når andelen er nedbetalt, reduseres felleskostnadene tilsvarende renter og avdrag som ellers ville blitt betalt.
- De som ikke ønsker å betale ned, kan fortsette som før, uten endringer.

Fordeler for borettslaget og beboerne

- Gir større fleksibilitet for den enkelte andelseier.
- Reduserte kostnader for beboere som betaler ned fellesgjelden.
- Økt attraktivitet for boligen ved salg, da lav eller ingen andel av fellesgjeld er en fordel.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslaget, forutsatt at dette godkjennes av långiver. Styret får fullmakt til å:

1. Forhandle med långiver om etablering av IN-ordning.
2. Utarbeide nødvendige retningslinjer for implementering.
3. Informere beboerne om praktisk gjennomføring.

Vi ber generalforsamlingen stemme over dette forslaget.

Styrets innstilling

Etter styrets forståelse er problemstillingen til mange andelseiere i borettslaget at man har utfordringer med å betjene dagens felleskostnader, noe som da innebærer at man under normale omstendigheter ikke vil ha økonomi til å gjøre innbetalinger utover dagens ordinære felleskostnader (herunder renter og avdrag). I denne sammenheng er det også viktig å være oppmerksom på at den avdragsfrie perioden på lånet hos OBOS være ferdig ved utgangen av 2025, og månedlige felleskostnader relatert til avdrag vil da isolert sett øke med kr 565 per måned for andeler med lavest fordelingsbrøk til kr 879 per måned for andeler med høyest fordelingsbrøk.

Det er videre vesentlige kostnader forbundet med en IN-ordning, både for den enkelte andelseier som velger å gjøre innbetaling, og for borettslaget som helhet, samt at det også er andre forpliktelser rundt nedbetaling:

- Kr 30.125 i etableringskostnad for borettslaget
- Kostnad årlig oppfølging: kr 23.750 for borettslaget
- Kostnad for eier per nedbetaling: kr 3.600
- Nedbetaling kan gjøres to ganger per år, 15. mars og 15. september, minst kr 100.000 samlet for borettslaget per nedbetaling
- Kan ikke endre nedbetalingstid på lånet

Det vil være svært ugunstig å etablere en slik ordning om veldig få velger å benytte seg av den. Vår låneportefølje har en gjenværende løpetid på 25-29 år. Bare den årlige kostnaden for borettslaget vil totalt utgjøre i størrelsesordenen kr 753.000 til kr 873.000 (nominell verdi) over gjenværende løpetid. I tillegg kommer kostnaden andelseierne må betale selv hver gang de gjør nedbetaling.

Sist gang borettslaget hadde IN-lån (i perioden 2012-2019) viste det seg at svært få benyttet seg av ordningen. Oversikt fra USBL viser at det ble gjort innbetalinger fra færre enn 10% av andelseierne og totalt ekstra innbetalt beløp av opprinnelig lån utgjorde bare 3%.

Styrets forslag til vedtak

Styret mener en ordning med IN-lån bør avventes til noen år frem i tid når borettslagets økonomi etter renoveringen har stabilisert seg.

5.5 Sykkelboden

Forslagsstiller: Torunn Høgseth

Beskrivelse

Når kan vi som bor på Lilletun få satt inn syklene våres i Sykkelboden.

Forslag til vedtak

Få tilbake Sykkelboden våres. De på Nedre tun har hatt sykkelbod i flere år.

Styrets innstilling

Sykkelboden på Nedre tun er ikke forbeholdt beboerne rundt dette tunet, men er disponibel for samtlige beboere i borettslaget.

Boden på Lilletun benyttes pt til materialer som var til overs etter renoveringen. Dette er materialer for et vesentlig beløp, og styret har ikke funnet det riktig å destruere disse, da vi allerede har hatt bruk for slike materialer til å lage fallsikring mellom rekkehus og gjøre reparasjoner på garasjevegg, samt at vi høyst sannsynlig kommer til å ha bruk for materialene fremover. Når vi har materialer lett tilgjengelig kan vi også raskt utbedre skader og slik sett forhindre at skadene blir større enn nødvendig. Nevnte materialer er til orientering Nord-panel som har lang leveringstid.

Det bør også påpekes at boden på Lilletun ikke var innredet som en sykkelbod og parkeringen av sykler i bruk var således uhensiktsmessig. Videre ble boden benyttet til oppbevaring av innbo og ubrukbare sykler etc.

I forbindelse med detaljreguleringen av borettslaget ble det utarbeidet et «parkeringsregnskap» for sykler, se link

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022038840&fileid=9473997>.

Intensjonen er at man på sikt skal kunne oppfylle disse kravene. Styret har i vinter fått ryddet bort hensatte gjenstander i kjelleren til B20 og B21. Det har blitt satt opp sykkelstativer slik at det nå er 16 innendørs parkeringsplasser i kjelleren til B20 og 16 innendørs plasser i kjelleren til B21. Totalt er det da 32 plasser selv om reguleringen bare beregner krav på 20 innendørs parkeringsplasser for disse blokkene. Styret vil utover i 2025 arbeide videre med sykkelparkering og planlegge grundig for å utnytte all tilgjengelig plass på best mulig måte, slik at vi unngår store kostnader knyttet til bygging av nye sykkelboder.

Styrets forslag til vedtak

Nåværende disponering av bod på Lilletun opprettholdes da borettslaget ikke har alternativt oppbevaringssted for nevnte materialer.

5.6 Husdyr

Forslagsstiller: Maria Elena Rodval

Beskrivelse

Hvor mange husdyr er tillat pr.boenhet/leil? det er altfor mange katter som går løse i borettslaget. Tidligere måtte vi søke om å ha husdyr...nå har enkelte opptil 2/ 3 katter pr.leil. og som slippes ut og tisser og gjør fra seg overalt.

Forslag til vedtak

Søke om å få lov å ha husdyr!

Styrets innstilling

Dagens ordlyd i husordensreglene:

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene.

Styret har sendt e-post til forslagsstiller 27. februar med spørsmål om å bekrefte forståelsen av at forslaget skal innbefatte kun å søke om å ha husdyr, men ingen begrensning på antallet husdyr. Styret har på tidspunkt for distribusjon av innkalling ikke fått tilbakemelding på denne e-posten.

Styret er av den oppfatning at forslaget med eksisterende ordlyd i realiteten kun vil medføre ekstra administrativt arbeid for styret uten at det vil medføre noen endringer i situasjonen vedrørende husdyr og deres ferdsel utendørs. Videre ferdes det på borettslagets eiendom katter fra både eget og andre borettslag i nærområdet. Begrensning av husdyr i eget borettslag vil ikke løse problemet som forslagsstiller skisserer. En endring av husordensreglene vil heller ikke kunne ha tilbakevirkende kraft, så endringen vil ikke kunne omfatte husdyr som allerede finnes i borettslaget. Det finnes rimelige midler på markedet som kan legges ut i egen hage for å gjøre det mindre attraktivt for katter å ferdes der, og styret oppfordrer beboere som er plaget av katte-ekskrementer i sin hage til å prøve ut dette.

Styrets forslag til vedtak

Dagens husordensregler opprettholdes. Det skal ikke innføres regel om å sende søknad for å få holde husdyr.

5.7 Parkeringsregler

Forslagsstiller: Renate Iris Schönherr

Beskrivelse

Jeg synes at det er feil at beboerne blir tvunget til å kjøre inn i garasjene hver eneste gang de er hjemme. Da bli portene brukt mye oftere, noe som forårsaker hyppigere reparasjoner og forkorter levetiden. Det er mange barnefamilier og andre som trenger bilen igjen, etter kort opphold hjemme f.eks. kjøre barn til venner, trening m.m. At vi som bo her og eie tomten ikke har lov til å bruke parkeringsplasser fritt i korte perioder, er en veldig streng og dårlige regel.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at forsamlingen stemmer over endringer på parkeringsregler som bli innført i høst 2024. Beboerne fra Bertramjordet Borettslaget må kunne parkere opp til 2 timer daglig på ledige Parkeringsplasser. Det må finnes en løsning, helst uten å melde om i appen og uten å leie, betale eller be om godkjennelse fra styret eller parkeringsvakter. Videre skal det blir slutt på den 7 dagers karantenerregel.

Styrets innstilling

Etter styrets forståelse har det over lengre tid vært misnøye blant en del beboere vedrørende gjesteparkeringsordningen, herunder at parkeringsplassene hyppig har blitt benyttet av beboere fra borettslag i nærområdet. Styret besluttet derfor å se hen til hvilke gjesteparkeringsordninger diverse borettslag på Holmlia har implementert, og velge en løsning som harmonerer med disse.

Borettslagene i nærområdet har følgende løsninger:

Åsbråten borettslag

Gjesteparkering 6 timer uten karantene. Maks 3 dager, deretter er det 7 dagers karantene før ny parkering kan registreres.

Grensestien borettslag

Gjester tillates parkering i inntil 1 – ett – døgn på oppmerket gjesteparkering uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden. Gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom ut over 1 døgn må i god tid før parkeringen starter skaffe egen parkeringstillatelse for vår gjesteparkering. Det må påregnes noe saksbehandlingstid. Slik tillatelse gis normalt ikke for et tidsrom utover 14 dager.

Dyrepråkket borettslag

Gjester kan parkere i maks 3 døgn så lenge de er registrert i systemet deretter vil bilen bli sanksjonert, og i verstefall tauet bort.

Hallagerbakken borettslag

Kan stå parkert 12 timer, ett eller tre døgn. Etter 1 og 3 døgn er det en karenstid der man ikke kan parkere bilen igjen før det har gått 48 timer/to døgn for våre besøkende.

Etter en helhetsvurdering av ovennevnte løsninger, besluttet styret seg for å opprettholde dagens ordning der det er tillatt med gratis parkering i 3 sammenhengende døgn. Videre innføre en ordning med 7 døgn karenstid før ny gratis parkering kan benyttes av samme registreringsnummer og at parkering utover 3 døgn sammenhengende skal tilbys til kr 50/døgn (om det er ledige gjesteparkeringsplasser i ønsket periode). Hensikten med å belaste parkering utover 3 døgn, er å sørge for at de som benytter seg av ordningen bidrar økonomisk til fellesskapet for dekning av drifts- og vedlikeholdskostnader relatert til parkeringsplassene.

Vedrørende gjesteparkering i 2 timer, så ble dette endret i generalforsamling 26. april 2016. Dersom dette skal gjeninnføres kreves 2/3 flertall.

Styrets forslag til vedtak

Innført gjesteparkeringsordning opprettholdes.

5.8 Individuell måling av varmt vann

Forslagsstiller: Siri Breda-Ruud

Beskrivelse

Individuell måling startet 22.nov-23. Rekkehusene på nedre tun var alle ferdige i mai-24. I de kaldeste vintermånedene var veggene strippet for panel og siden isolasjon. Vi i 44-56 fikk byttet vinduer og dører på de kaldeste dagene i mars. Det synes godt på den individuelle målingen som er foretatt fra 22.nov-23 til 15.mai-24.

Styret som er så opptatt av rettferdighet burde forstå frustrasjonen vår når vi faktisk må betale for ekstra forbruk da vi fortsatt hadde strippede leiligheter og var uten tak. Under rehabiliteringen av rekkehusene på Midtre tun og Store tun betalte fellesskapet en FAST sum for brensel på husleien. Vi blir nå straffet for å være de siste rekkene ut og må betale mer. Individuell måling burde ikke vært satt i gang før alle rekkehusene var ferdige og alle hadde likt utgangspunkt.

Vi hadde for eksempel et forbruk på 4539 delinger fra 22.nov-23 til og med jan-24. I denne neste perioden med oppgradert leilighet har vi 760 delinger fra 22.nov-24 til og med jan-25. Det sier litt om varmetapet vi hadde under rehabiliteringen.

Det føles derfor ikke riktig at 44-56 skal betale mer for forbruket fordi vi ikke hadde oppgradert leilighet slik resten av borettslaget hadde da den individuelle målingen startet. Vårt estimerte forbruk for denne perioden blir nå også feil da vi i denne perioden har rehabiliterte leiligheter i motsetning til forrige periode med stripede leiligheter. Dette blir riktignok tilbakebetalt etter neste periode, men i den tiden vi lever nå merkes alle små justeringer på økonomien.

Vi ønsker at styret ser nærmere på dette og foretar en rettferdig vurdering.

Forslag til vedtak

Rekkehusene 44-56 får tilbakebetalt forskjellen mellom tilsvarende leilighet (Lunos eller balansert) og ens egen leilighet.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har innmeldt sak på vegne av flere andeler i borettslaget. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at styret ikke har mottatt dokumentasjon på at andelseiere angitt i forslaget stiller seg bak forslaget.

Det essensielle i innmeldt sak er å vurdere hvorvidt det er urimelig at nevnte andel(er) har blitt belastet etter individuelt forbruk kontra belastning etter fordelingsbrøk, som var beregningsmetoden før individuell måling ble iverksatt 1. november 2023.

Tabellen under viser nøkkeltall vedrørende individuell oppvarming for perioden 1. november 2023 til 31. oktober 2024, som var borettslagets første periode for individuell måling.

| <i>Tall i hele kroner</i> | Etter fordelingsnøkkel | Etter individuell måling |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gjennomsnitt blokk | 4 909 | 5 048 |
| Gjennomsnitt rekkehus | 5 064 | 4 904 |
| Per kvm blokk | 61 | 62 |
| Per kvm rekkehus | 56 | 54 |

| | | |
|------------------------------------|-------|-------|
| Gjennomsnitt rekkehus 44-56 | 5 511 | 4 796 |
| Per kvm rekkehus 44-56 | 53 | 46 |

Som det fremgår av tabellen, har individuell måling ført til et skift mellom blokker og rekkehus, der blokkene nå har en høyere gjennomsnittskostnad per andel enn rekkehusene. Per kvadratmeter har blokkene en høyere gjennomsnittskostnad enn rekkehusene både før og etter at individuell måling er tatt i bruk.

Videre ser vi for øvrig at gjennomsnittstallene for rekkehus 44-56 er lavere enn gjennomsnittstallene for alle rekkehusene samlet. For rekken 51-56 foregår arbeid relevant for isolasjon/forbruk oppvarming i perioden 29. januar til 11. februar 2024. Alle vegger hvor isolasjon fjernes, blir isolert på nytt igjen og lukket samme dag slik at det ikke blir utsatt for kulde. Det er ukjent for styret på hvilket grunnlag forslagsstiller har gjort analyse av forbruk i innmeldt sak. Det er mange forhold som må hensyntas for å gjøre en relevant analyse, herunder graddagsjustering for ulik temperatur fra ett år til et annet, korrigerings for om radiatorer i leilighet har blitt fjernet osv. Basert på gjennomsnittstall for rekkehusene samlet kontra rekkehus 44-56, så synes det ikke å være noe unormalt forbruk i perioden.

Oppsummert er situasjonen altså slik at rekkehusrekkene 44-56 har

- lavere kostnad enn gjennomsnittet for alle rekkehusene sett under ett i perioden
- lavere kostnad etter individuell måling enn etter fordelingsbrøk.

Det er altså fordelaktig for disse andelene å ha gått over til individuell måling kontra at fordelingsbrøk skal legges til grunn. Basert på dette kan ikke styret se at det skal være noe grunnlag for refusjon.

Styrets forslag til vedtak

Belastning av oppvarming etter individuelt forbruk opprettholdes da dette de facto er gunstigere for forslagsstiller enn å få belastning av oppvarming etter fordelingsbrøk.

5.9 Refusjon balansert ventilasjon

Forslagsstiller: Siri Breda-Ruud

Beskrivelse

Alle rekkehusene kunne velge balansert ventilasjon mot å dekke ekstra kostnader for installasjon og prosjektering. 13 enheter valgte dette, mens resten fikk Lunos ventilasjon plus nye EC-vifter for avtrekk kjøkken og bad. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for begge systemene, og felleskapet betaler for vedlikehold av Lunos og EC-vifter, men ikke for balansert ventilasjon. Vi med balansert ventilasjon måtte signere en overtakelseskontrakt for vedlikehold for å få utbetalt refusjonsbeløpet, men fikk ikke korrekt refusjon. I tillegg må vi betale vedlikehold av Lunos- og EC-vifter gjennom fellesutgiftene, selv om vi fjernet den gamle AC-viften på loftet, noe som reduserte kostnadene for borettslaget.

Det vil si at vi med balansert ventilasjon har utgifter med dette pluss at vi får samme fellesgjeld som de andre rekkehusene. Vi fikk heller ikke tilbakebetalt korrekt refusjonsbeløp OG må betale for vedlikeholdet av andre leiligheters Lunos + EC-vifte gjennom fellesutgiftene. Refusjonsbeløpet skulle tilsvare det leilighetene med Lunos (+ styringspanel + EC-vifte) koster borettslaget. I regnestykket under vises utgiftene med Lunos installasjon innhentet direkte fra leverandørene i prosjektet i 2024. Dokumentasjon på prisene kan fremskaffes. Det sittende styret valgte å tilbakebetale et uriktig beløp (79.000kr) da flere poster ikke var tatt med i beregningen pluss at styrets endelige vurdering baserte seg på tidligere utregninger som var gjort før prisøkningen i samfunnet.

Gjennomsnittlig utgift Lunos installasjon + EC-vifte pr rekkehusenhet i 62 leiligheter (alle priser INKL moms):

71.835,- Lunos 6 ventiler (inkl installasjon Lillestrøm Elektriske)
+ 23.313,- Gjennomsnittpris EC-vifte (22.063,- til 24.562,-)
+ 6.500,- Elektriker EC vifte Lysglimt Elektriske
+ 4.576,- Styringsenheter Lunos 283.750,-/62 leiligheter
+ 6.688,- Volumhette
= 112.912,- inkl moms.

Dette er det riktige regnestykket for hva vi skulle ha fått refundert (prisene er innhentet ved direkte kontakt med leverandørene i forbindelse med denne klagesaken):

REFUSJON balansert ventilasjon (alle priser INKL moms):

69383,- Refusjon av Lunos ventiler minus returprovisjon til leverandør
+ 23.313,- Gjennomsnittpris EC-vifte (22.063,- til 24.562,-)
+ 6.500,- Elektriker EC-vifte Lysglimt Elektriske
+ 4.576,- Styringsenheter Lunos 283.750,-/61 leiligheter
(volumhette er ikke med i regnestykket da ikke alle med Lunos fikk ny)

= 103.772,- inkl moms (Totalt refusjonsbeløp)

Styret har pålagt ekstraordinære utgifter på 4.700 kr inkl moms per rekkehus for OBOS/arkitekt-kostnader knyttet til balansert ventilasjon. Hvert rekkehus har selv stått for prosjektering og kostnader ved installasjonen, uten å belaste fellesskapet. Shark arkitekter og OBOS utredet ventilasjonen med Plan- og bygg for å avklare søknadsplikt, lenge før mange planla installasjon. Dersom de med balansert ventilasjon skal betale for OBOS/arkitekt, bør de ikke belastes for prosjekteringen av Lunos.

Alle rekkehus med Lunos brukte to elektrikerfirmaer: Lillestrøm elektriske for Lunos, som var inkludert i prisen, og Lysglimt elektriske for demontering av gammel AC-vifte på loftet og tilkobling av ny EC-vifte eller som i vårt tilfelle, balansert ventilasjon. Denne kostnaden gjaldt alle leilighetene, uavhengig av ventilasjonstype. Styringsenheten måtte vi også betale selv.

Det skulle vært unødvendig å redegjøre for dette på en generalforsamling da styret er så opptatt av demokrati og rettferdighet. Styret har bedt oss beboere å ta dette på generalforsamling da styret har avsluttet saken.

Forslag til vedtak

Vi forventer at styret tilbakebetaler den resterende delen av refusjonsbeløpet og annullerer den kontrakten vi ble tvunget til å signere.

Styrets innstilling

Forslagsstiller har innmeldt sak på vegne av flere andeler i borettslaget. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at styret ikke har mottatt dokumentasjon på at andelseiere angitt i forslaget stiller seg bak forslaget.

Innledningsvis ønsker styret å presisere at andelseiere ikke har blitt anbefalt å melde dette inn som sak til årets generalforsamling. I e-post av 1. mars 2024 til andelseiere med balansert ventilasjon hvor det ble redegjort for refusjonsbeløp og at avtale måtte signeres før refusjon ville bli utbetalt, ble det samtidig opplyst at dersom andelseierne var uenige i beløpets størrelse, så kunne de fremme sak for generalforsamlingen. Alle andelseiere med balansert ventilasjon valgte å signere avtalen og har etter dette fått utbetalt refusjonsbeløpet. Styret tilbakeviser påstanden om at andelseiere har blitt påtvunget å signere avtale. Den avtalen som ble signert i fjor vår har for øvrig innhold som overensstemmer med det som ble kommunisert og bedt bekreftet på e-post fra tidligere styre allerede i april 2023: «Vi, beboerne i Bertramjordet nr X, ønsker å frasi oss installasjonen av LUNOS og sørger selv for autorisert installasjon og drift av balansert ventilasjon». Eneste forskjellen er at styret denne gangen ønsket et signert dokument istedenfor å få en bekreftelse på e-post.

Refusjon for balansert ventilasjon ble behørig belyst i årsrapporten for 2023 og styret ser ingen grunn til å redegjøre for dette i detalj på nytt. Det kan dog være verdt å minne andelseierne på følgende momenter i denne saken:

- Ikke alle rekkehus fikk muligheten til å installere balansert ventilasjon. Kun 35 av 57 rekkehus som var aktuelle for balansert ventilasjon, fikk denne muligheten. Øvrige rekkehus var allerede i siste renoveringsfase på det tidspunktet spørsmål om balansert ventilasjon dukket opp. Andelseiere i blokk har for øvrig heller ikke hatt mulighet til å velge et annet alternativ enn Lunos.

- Uryddig beslutningsprosess vedrørende tillatelse til å velge balansert ventilasjon, da 3 av 5 styremedlemmer som tok beslutning i styremøte i 2022 var inhabile i saken.
- Beregningen av refusjonsbeløpet var som følger:
 1. Refusjon Lunos kr 721.590 (eks. mva) / 13 = kr 55.506 (eks. mva)
 2. EC-vifte kr 5.800 (eks. mva) pluss gjennomsnittlig antall timer installasjon 8 timer a kr 700 (eks. mva) = kr 11.400 (eks. mva)
 3. Kostnader OBOS Prosjekt og arkitekt relatert til balansert ventilasjon trekkes fra:
 - i. Fakturerte timer arkitekt: 18 timer = NOK 20,700 (eks.mva)
 - ii. Fakturerte timer OBOS: 19.5 timer = NOK 28,185 (eks.mva)
 Totalt kr 3.760 (eks.mva) per rekkehus.
 4. Sum beløp i punkt 1 til 3: kr 63.146 + mva = kr 78.933 => avrundes til kr 79.000.

Vedrørende vedlikehold vises det til vedtektenes §5-1 og §5-2 som skisserer henholdsvis andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslaget har kun vedlikeholdsplikt for felles kanaler som går gjennom leilighetene. Andelseiere har selv vedlikeholdsansvar for kanaler innenfor husets vegger, som ikke er å anse som felles. Dette gjelder for alle andelseiere uavhengig av om man har balansert ventilasjon eller ikke. Det er altså ingen forskjellsbehandling her.

Styrets forslag til vedtak

Signerte avtaler står ved lag. Det skal ikke gjøres ytterligere tilbakebetaling i forbindelse med balansert ventilasjon.

Vedtektene følger borettslagsloven mht vedlikeholdsplikt og opprettholdes med dagens ordlyd.

Sak 6: Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen (ikke på valg)
 Styremedlem, Mariiana Alknes (ikke på valg)
 Styremedlem, Simona Bernotaite
 Varamedlem, Samiha Nejmi
 Varamedlem, Marina Dragonetti
 Varamedlem, Amara Iqbal

Sak 6.1: Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

Sak 6.2: Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

Sak 6.3: Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025 kl 18

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen delegerer til styret å velge en representant til dette.

Sak 6.4: Valg av valgkomite

Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 221 715 | -1 632 948 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -27 078 571 | -58 967 280 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 428 367 | 433 958 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 27 391 573 | 60 387 985 |
| B. Årets endring disponible midler | 741 369 | 1 854 663 |
| C. Disponible midler | 963 084 | 221 715 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 4 420 538 | 1 764 037 |
| Kortsiktig gjeld | -3 457 454 | -1 542 322 |
| C. Disponible midler | 963 084 | 221 715 |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bertramjordet Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| INNETEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 2 | 16 255 165 | 13 067 731 | 18 788 295 | 17 470 536 |
| Leie forretningslokaler | 2 | 182 316 | 173 964 | 182 106 | 187 057 |
| Sum leieinntekt | | 16 437 481 | 13 241 695 | 18 970 401 | 17 657 593 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Tilskudd | | 0 | 84 000 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 29 819 | 59 819 | 20 000 | 10 000 |
| Sum annen inntekt | | 29 819 | 143 819 | 20 000 | 10 000 |
| Sum inntekt | | 16 467 300 | 13 385 514 | 18 990 401 | 17 667 593 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 136 150 | 668 591 | 134 006 | 59 220 |
| Styrehonorar | 4 | 549 200 | 420 000 | 534 000 | 420 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 5 | 428 367 | 433 958 | 428 367 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | 6 | -471 277 | 2 466 169 | 2 500 000 | 165 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 7 | 949 715 | 1 165 003 | 1 016 366 | 789 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 2 157 697 | 1 824 473 | 2 025 000 | 2 440 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 8 | 77 350 | 106 718 | 40 000 | 36 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 19 873 | 15 430 | 50 000 | 40 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 10 | 29 209 937 | 58 229 356 | 600 000 | 890 000 |
| Revisjonshonorar | | 12 560 | 11 996 | 12 000 | 13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 287 342 | 272 620 | 306 000 | 298 000 |
| Andre honorar | 11 | 264 559 | 558 733 | 344 000 | 240 500 |
| Kontorkostnad | | 29 109 | 67 251 | 74 000 | 28 000 |
| TV/bredbånd | | 950 200 | 900 045 | 952 000 | 975 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 2 715 | 3 000 | 0 |
| Provisjonskostnad | | 0 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| Kontingent og gaver | | 48 300 | 52 283 | 54 000 | 54 000 |
| Forsikring | | 870 445 | 786 280 | 867 000 | 999 000 |
| Andre kostnader | 12 | 25 148 | 156 582 | 154 000 | 119 000 |
| Sum kostnad | | 35 544 675 | 68 138 201 | 10 103 739 | 7 571 220 |
| Driftsresultat | | -19 077 374 | -54 752 686 | 8 886 662 | 10 096 373 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 136 481 | 351 018 | 60 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 8 137 677 | 4 565 612 | 8 047 000 | 8 479 263 |
| Netto finansposter | | 8 001 196 | 4 214 594 | 7 987 000 | 8 479 263 |
| Årsresultat | | -27 078 571 | -58 967 280 | 899 662 | 1 617 110 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -27 078 571 | -58 967 280 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -27 078 571 | -58 967 280 | 0 | 0 |

Balanse 2024 Bertramjordet Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 5 | 1 618 311 | 1 618 311 |
| Bygninger | 5 | 95 678 657 | 95 678 657 |
| Påkostninger | 5 | 331 620 | 331 620 |
| Andre fellesanlegg | 5 | 1 028 675 | 1 040 575 |
| Andre driftsmidler | 5 | 5 980 953 | 6 397 420 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 12 700 | 12 700 |
| Sum anleggsmidler | | 104 650 916 | 105 079 283 |
| Omløpsmidler | | | |
| Diverse varebeholdninger | | 41 000 | 58 088 |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 113 712 | 77 068 |
| Kundefordringer | | 70 070 | 0 |
| Kostnader til avregning | | 2 488 786 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 8 856 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 294 533 | 227 651 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 1 412 437 | 1 392 373 |
| Sum omløpsmidler | | 4 420 538 | 1 764 037 |
| SUM EIENDELER | | 109 071 454 | 106 843 320 |

Balanse 2024 Bertramjordet Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 16 100 | 16 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 16 100 | 16 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -83 237 578 | -56 159 007 |
| Sum opptjent egenkapital | | -83 237 578 | -56 159 007 |
| Sum egenkapital | 14 | -83 221 478 | -56 142 907 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 15 | 161 794 878 | 134 403 305 |
| Tilskudd kommune / Husbanken | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Borettsinnskudd | | 26 040 600 | 26 040 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 188 835 478 | 161 443 905 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 11 291 | 24 379 |
| Leverandørgjeld | | 429 816 | 971 217 |
| Skyldig off. myndigheter | | -1 | 38 887 |
| Påløpne renter | | 98 546 | 0 |
| A konto til avregning | 16 | 2 450 252 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 467 550 | 507 839 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 457 454 | 1 542 322 |
| Sum gjeld | | 192 292 932 | 162 986 227 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 109 071 454 | 106 843 320 |
| Pantstillelser | 17 | 188 835 478 | 161 443 905 |
| Sted: _____ | Dato: _____ | | |

Heidi Sønsthagen
Styreleder

Mariiana Evgenieva Alknes
Styremedlem

Simona Bernotaite
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Boligselskapet har benyttet avdelingsregnskap for å skille ut kostnadene til rehabilitering av rekkehusene. Styret har kommentert dette ved attestering av fakturaer. Dette er bokført på avdeling 96 Rehab rekkehus og resultat fremkommer etter prinsippnotene.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet. Innkrevde felleskostnader fjernvarme og kostnader fjernvarme for november og desember 2023 er tilbakeført og balanseført på kontoer til avregning.

Note 1 - Rehab rekkehus

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | |
| Annen inntekt | | | | |
| KOSTNAD | | | | |
| Driftskostnad | | | | |
| Kostnad eiendom/lokale | 188 912 | 0 | 0 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 48 963 | 75 625 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 28 858 391 | 55 949 141 | 0 | 0 |
| Andre honorar | -119 384 | 44 542 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | -69 360 | 30 782 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | 28 907 521 | 56 100 090 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | -28 907 521 | -56 100 090 | 0 | 0 |
| FINANSPOSTER | | | | |
| Rentekostnad | 7 396 368 | 3 340 200 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | 7 396 368 | 3 340 200 | 0 | 0 |
| Årsresultat | -36 303 889 | -59 440 291 | 0 | 0 |

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 7 406 292 | 7 277 576 |
| 3609 Leie parkering | 148 800 | 147 800 |
| 3614 Brenselsinntekter | -350 036 | 2 100 216 |
| 3617 Vaskeritillegg | 112 488 | 112 488 |
| 3618 Strøm elbil | 22 400 | 48 200 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 7 893 721 | 1 517 827 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 932 995 | 1 735 224 |
| 3690 Leieinntekt for grendehuset | 88 505 | 128 400 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 182 316 | 173 964 |
| Sum | 16 437 481 | 13 241 695 |

Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| 3957 Salg av nøkler og portåpnere | 6 900 | 1 000 |
| 3988 Utbedring, viderefakturert andelseier | 15 976 | 0 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 6 943 | 33 875 |
| 3999 Andre inntekter | 0 | 24 945 |
| Sum | 29 819 | 59 819 |

Konto 3990 gjelder Parsellhage og sykkeltiltjenester.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|------------------|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 45 944 | 467 246 |
| 5120 Timelønn fra lønnssystemet | 0 | 2 508 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 5 513 | 64 313 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 83 915 | 125 455 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 777 | 9 068 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 549 200 | 420 000 |
| Sum | 685 350 | 1 088 591 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,10.

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Boligeiendomme | Lekeapparater | Gipsmodell (Geitebukke) | Geitebukken Bertram (statue) | Lekeplass |
|--------------------------------------|-----------|----------------|---------------|-------------------------|------------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 618 311 | 92 648 657 | 67 016 | 75 000 | 82 500 | 158 667 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 618 311 | 92 648 657 | 67 016 | 75 000 | 82 500 | 158 667 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 67 016 | 0 | 0 | 158 667 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 618 311 | 92 648 657 | 0 | 75 000 | 82 500 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 900 |
| Anskaffelsesår : | 1986 | 1987 | 2007 | 2011 | 2012 | 2014 |
| Antatt levetid i år : | | | 10 | | | 10 |

| | Radonsugere | Bordplater | Ladestasjoner til EL-biler | Avfallsanlegg | Infrastruktur til elbillading | Ladestasjoner for elbill 9 stk |
|--------------------------------------|-------------|------------|----------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 65 000 | 71 563 | 112 050 | 1 623 438 | 249 120 | 100 173 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 65 000 | 71 563 | 112 050 | 1 623 438 | 249 120 | 100 173 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 65 000 | 71 563 | 101 779 | 0 | 0 | 91 825 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 10 271 | 1 623 438 | 249 120 | 8 348 |
| Årets avskrivninger : | 4 876 | 0 | 11 205 | 0 | 0 | 14 310 |
| Anskaffelsesår : | 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2018 | 2018 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 5 | 10 | | | 7 |

| | Grendehus 9 Ladestasjoner for el-bil | Solcellepanerler i B.63 | 24 stk Futurehome Smarthub | W.Hoffmann piano grendehuse | Kabelanlegg for TV/Bredbånd |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 030 000 | 169 207 | 759 339 | 83 058 | 63 030 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 030 000 | 169 207 | 759 339 | 83 058 | 63 030 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 91 653 | 210 927 | 67 831 | 12 956 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 030 000 | 77 554 | 548 412 | 15 227 | 50 074 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 16 921 | 50 622 | 16 612 | 4 202 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | 10 | 15 | 5 | 15 |

| | Solceller Blokker | Infrastruktur for elbilladere |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 4 465 787 | 728 675 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 4 465 787 | 728 675 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 893 157 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 572 630 | 728 675 |

Note 5 - Varige driftsmidler

| | | |
|-----------------------|---------|------|
| Årets avskrivninger : | 297 719 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2021 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 15 | |

Borettslaget består av 161 andeler, en næringsenhet, og 19 garasjeenheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 94/95/96 i Oslo kommune. Eiertomt på 28 100 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polisenr. 90056977.

Note 6 - Energikostnader

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 138 333 | 373 267 |
| 6260 Fjernvarme | -609 610 | 2 092 902 |
| Sum | -471 277 | 2 466 169 |

Negativ saldo konto 6260 vedrører fjernvarme november og desember 2023, grunnet overgang til individuell måling oppvarming.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|------------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 650 955 | 682 587 |
| 6343 Serviceavtaler | 823 | 1 609 |
| 6360 Renhold grendehuset og containere | 83 844 | 9 707 |
| 6361 Fast renhold | 104 126 | 99 390 |
| 6364 Matteleie | 25 043 | 28 185 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 12 402 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 62 855 | 35 423 |
| 6392 Containerleie/tømming | 21 209 | 0 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 860 | 295 700 |
| Sum | 949 715 | 1 165 003 |

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 6400 Leie av maskiner | 22 200 | 25 155 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188 | 5 938 |
| 6490 Leie telt | 48 963 | 75 625 |
| Sum | 77 350 | 106 718 |

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 500 | 0 |
| 6540 Inventar | 0 | 5 808 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 18 590 | 5 000 |
| 6552 Driftsmateriell | 249 | 0 |
| 6583 IT-lisensavgift | 534 | 4 622 |
| Sum | 19 873 | 15 430 |

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 27 511 127 | 50 527 772 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 177 603 | 3 803 319 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 119 760 | 971 523 |
| 6605 Garasjeanlegg | 4 225 | 0 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 0 | 577 095 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 18 906 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 36 936 | 167 126 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 66 553 | 57 718 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 1 069 239 | 1 790 371 |
| 6630 Egenandel forsikring | 32 000 | 15 000 |
| 6641 Malerarbeider | 70 192 | 5 426 |
| 6644 Fasade/balkonger | 0 | 26 800 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 233 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 103 164 | 46 296 |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 0 | 240 912 |
| Sum | 29 209 937 | 58 229 356 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 53 532 | 77 734 |
| 6716 Honorarkostnader øvrige | 0 | 26 500 |
| 6720 Juridisk honorar | 14 939 | 134 279 |
| 6730 Teknisk honorar | 23 956 | 131 057 |
| 6750 Vakthold | 172 133 | 189 164 |
| Sum | 264 559 | 558 733 |

Note 12 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| 7717 Aktivitetstilskudd | 62 010 | 62 010 |
| 7718 Fellesarrangement | 23 111 | 9 820 |
| 7719 Møter, div. styret | 427 | 0 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 866 | 558 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 546 | 2 091 |
| 7771 Andre gebyrer | 1 993 | 5 518 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 1 161 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 707 | 4 670 |
| 7790 Andre kostnader | -68 865 | 71 916 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | -1 |
| 7795 Husleietap | 192 | 0 |
| Sum | 25 148 | 156 582 |

Note 13 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 328 aksjer pålydende kr. 1 000 i Søndre Holmlia Aktivitetssenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10 000 da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Borettslaget har også 14 aksjer à kr. 310 i Multinett A/S. Bokført verdi er kr. 2 700 som tilsvarer kostpris.

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter er : 2344.

Totalt antall aksjer i Multinett AS er: 495.

Note 14 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 16 100 | 0 | 16 100 |
| Sum innskutt egenkapital | 16 100 | 0 | 16 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -56 159 007 | -27 078 571 | -83 237 578 |
| Sum opptjent egenkapital | -56 159 007 | -27 078 571 | -83 237 578 |
| Sum egenkapital | -56 142 907 | -27 078 571 | -83 221 478 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 15 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Den Norske Stats Husbank | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Formål: | Finansiering til oppgradering av boliger i Bertramjordet Borettslag gnr. 191 bnr. 94 i Oslo kommune. | | Utvidelse av borettslaget - REZBUILT | |
| Lånenummer: | 11544550 04 | 98208036688 | 98207887323 | 98208274562 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2022 | 2020 | 2024 |
| Rentesats: | 4.659 % | 5.30 % | 5.45 % | 5.45 % |
| Beregnet innfridd: | 20.06.2053 | 01.02.2024 | 30.06.2050 | 28.01.2054 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 42 045 000 | 17 000 000 | 14 800 000 | 85 629 781 |
| Lånesaldo 01.01: | 41 641 905 | 79 000 000 | 13 761 400 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 689 127 | 81 600 000 | 519 300 | 0 |
| Opptak i perioden: | 0 | 2 600 000 | 0 | 107 600 000 |
| Lånesaldo 31.12: | 40 952 778 | 0 | 13 242 100 | 107 600 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 37 024 624 | 0 | 11 821 897 | 100 473 843 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11544550 04 | 55 | 281 456 | 15 480 080 |
| | 37 | 278 690 | 10 311 530 |
| | 7 | 272 593 | 1 908 151 |
| | 10 | 252 779 | 2 527 790 |
| | 2 | 246 627 | 493 254 |
| | 2 | 242 732 | 485 464 |
| | 2 | 234 886 | 469 772 |
| | 2 | 217 951 | 435 902 |
| | 20 | 208 975 | 4 179 500 |
| | 6 | 202 766 | 1 216 596 |
| | 17 | 191 984 | 3 263 728 |
| | 1 | 181 033 | 181 033 |

Langsiktig gjeld

| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323 | | | |
|---|----|--------|-----------|
| | 55 | 91 009 | 5 005 495 |
| | 37 | 90 114 | 3 334 218 |
| | 7 | 88 143 | 617 001 |
| | 10 | 81 736 | 817 360 |
| | 2 | 79 747 | 159 494 |
| | 2 | 78 487 | 156 974 |
| | 2 | 75 950 | 151 900 |
| | 2 | 70 475 | 140 950 |
| | 20 | 67 572 | 1 351 440 |
| | 6 | 65 564 | 393 384 |
| | 17 | 62 078 | 1 055 326 |
| | 1 | 58 537 | 58 537 |

| | | | |
|---|----|---------|------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208274562 | 55 | 739 502 | 40 672 610 |
| | 37 | 732 234 | 27 092 658 |
| | 7 | 716 215 | 5 013 505 |
| | 10 | 664 156 | 6 641 560 |
| | 2 | 647 991 | 1 295 982 |
| | 2 | 637 758 | 1 275 516 |
| | 2 | 617 142 | 1 234 284 |
| | 2 | 572 648 | 1 145 296 |
| | 20 | 549 065 | 10 981 300 |
| | 6 | 532 750 | 3 196 500 |
| | 17 | 504 421 | 8 575 157 |
| | 1 | 475 649 | 475 649 |

| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---|--------------|-------------------|--------------|
| Lån 98208274562 har første avdrag 28.02.2026 med kr 136 356 | 55 | 739 502 | 937 |
| | 37 | 732 234 | 928 |
| | 7 | 716 215 | 908 |
| | 10 | 664 156 | 842 |
| | 2 | 647 991 | 821 |
| | 2 | 637 758 | 808 |
| | 2 | 617 142 | 782 |
| | 2 | 572 648 | 726 |
| | 20 | 549 065 | 696 |
| | 6 | 532 750 | 675 |
| | 17 | 504 421 | 639 |
| | 1 | 475 649 | 603 |

Note 16 - Kostnader til avregning

| | 2024 |
|-------------------------|---------------|
| Kostnader til Avregning | 2 488 786 |
| A-konto til avregning | 2 450 252 |
| Sum | 38 534 |

Fjernvarmeavregning 01.11.23 - 31.10.24

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | 2 100 216 |
| Fjernvarme | 1 942 532 |
| ISTA administrasjonskostnad | 87 979 |
| Sum energiavregning | 69 705 |

Differanse skyldes at USBL har valgt å ikke fakturere avregningskostnader på kr 70 438 som er medtatt i avregningen for 01.11.23-31.10.24, samt balanseførte kostnader til avregning og a konto til avregning for perioden november-desember 2024.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet. Innkrevde felleskostnader fjernvarme og kostnader fjernvarme for november og desember 2023 er tilbakeført og balanseført på kontoer til avregning.

Note 17 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 162 794 878 |
| Innskuddskapital | 26 040 600 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 188 835 478 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 98 657 263 |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25 780 800.

Rapport fra styret 2024

138 Bertramjordet Borettslag



Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive rapport fra styret (årsmelding). Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og ser på rapporten som nyttig informasjon til andelseiere og andre interesserte.

Styret har etter ordinær generalforsamling 17. april 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Sønsthagen

Styremedlem, Mariiana Alknes

Styremedlem, Simona Bernotaite

Styremedlem, Heather Wieman (formelt fratrudd september 2024)

Varamedlem, Samiha Nejmi

Varamedlem, Marina Dragonetti

Varamedlem, Amara Iqbal

I perioden 1. januar til – 30.april 2024 har borettslaget hatt Mohammad Tayyab og Asma Farooq ansatt i deltidsstillinger for administrasjon av utleievirksomheten for Grendehus Øst. Arbeidstiden var fleksibel, men beregnet til gjennomsnitt 6 timer pr. uke per stilling.

Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved ansettelse.

Virksomhetens art

Bertramjordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 950 634 863. Det er 161 boliger i borettslaget.

Overdragelser

14 andeler har skiftet eiere i 2024.

Bruksoverlating

Ingen andel er registrert bruksoverlatt i 2024. Bruksoverlating betyr at en andelseier etter søknad til styret har fått lov å leie ut boligen i inntil 3 år.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12.2024 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 2 andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget USBL.

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Bertramjordet Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenummer 90056977. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres av andelseiere ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Bertramjordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har avtale med Norsk Brannvern for å gjennomføre årlig kartlegging av brannsikkerheten i borettslaget. Ved kartleggingen gjennomført i november 2024 ble det avdekket avvik i 43 av 136 kontrollerte leiligheter som resulterte i at disse ikke ble godkjent iht pålagte krav. Disse andelseierne har fått pålegg om å sørge for oppretting av mangler.

For å følge opp de tidligere radonmålingene, ble det igangsatt nye målinger i 15 rekkehus i desember 2024. Radonmålerne ble samlet inn fra beboerne i mars 2025, og resultatene vil bli fulgt opp når de leveres av Radonor AS.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 27.078.571.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 963.084.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Lån/prosjekter

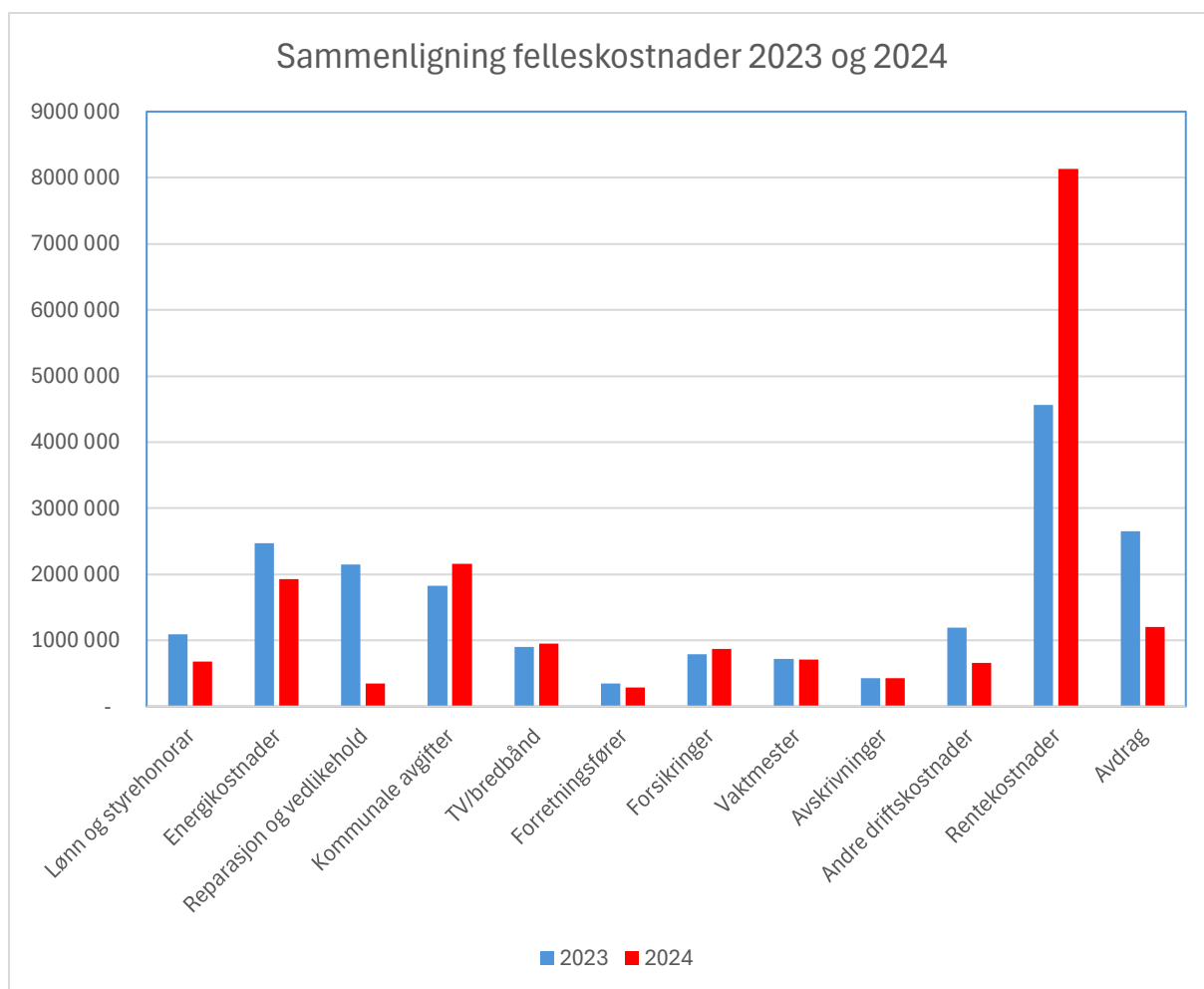
Renoveringsprosjektet ble avsluttet i mai 2024. Opptrekk langsiktig lån relatert til renovering og andre prosjekter var kr 28.600.000 i 2024.

Andre prosjekter som krevde mer ressurser:

- Levegger
- Drenering rundt nr 8-9-10

Felleskostnader

Stolpediagrammet under viser fordelingen av borettslagets utgiftsposter og avdrag på langsiktige lån i 2023 og 2024. Kostnader relatert til renoveringsprosjektet er ikke inkludert i oversikten. Etter overgang til individuell måling av oppvarming i 2024, bokføres kostnader relatert til fjernvarme i balansen, så posten Energikostnader er derfor negativ i resultatregnskapet for 2024. For sammenligningsformål er imidlertid fjernvarmekostnaden på kr 1.791.197 i 2024 vist som en utgiftspost i stolpediagrammet.



For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling i generalforsamlingen.

Forsikring

Forsikring har lenge vært en betydelig kostnadspost for borettslaget, og premien utgjorde kr 870.445 i 2024. Under renoveringsarbeidet har det blitt utført ulike brannverntiltak i rekkehusene. Både bytting av sikringsskap og radiatorer har blitt prioritert, dels med mål om økonomisk besparelse men også med mål om å forbedre mulighetene for en bedre forsikringsavtale. Til tross for disse forbedringene, har et høyt antall forsikringsaker de siste fem årene resultert i at borettslaget fortsatt vurderes som risikabelt av forsikringsselskapene. Vi forsøkte å innhente priser hos konkurrenter i høst, men ingen kunne gi oss lavere pris enn forsikringsselskapet vi har i dag grunnet fortsatt høy risiko.

Flere av forsikringssakene som har komplisert vår forhandlingsposisjon med forsikringsselskapene har hatt sitt utspring i situasjoner hvor ansvaret lå hos andelseierne, eller der kostnaden for utbedring lå nær egenandelsgrensen. Dette har resultert i en betydelig økonomisk belastning for borettslaget.

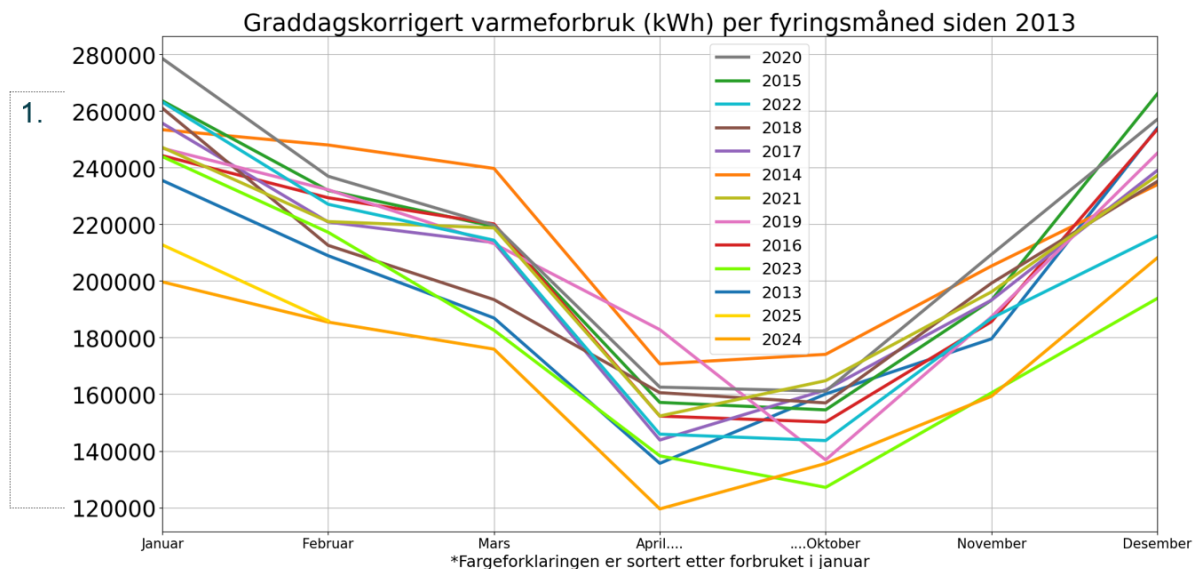
Selv om forsøkene på å få bedre forsikringstilbud i 2024 ikke har vært vellykkede, har gjennomgangen av situasjonen avdekket flere områder hvor styret kan kontrollere forsikringsutgiftene i fremtiden. Som tidligere varslet i Bertramposten, har styret nå strammet inn retningslinjene for innmelding av forsikringsaker til borettslagets forsikring. I tilfeller hvor det er tydelig at skader skyldes manglende vedlikehold hos andelseierne, eller der utbedringen av skader ville vært lav sammenlignet med egenandelen eller den antatte økningen i forsikringspremien, vil forsikringen ikke

bli benyttet. Andelseiere har ikke anledning til å melde inn skadesaker direkte til forsikringsselskapet. Eventuelle skadesaker meldt inn direkte fra andelseier vil automatisk bli avslått i Bonabo, slik at styret kan gjennomgå saken og avgjøre om det er riktig å bruke borettslagets forsikring. Gjennom disse tiltakene jobber styret aktivt for å redusere den økonomiske belastningen knyttet til forsikringskostnader som ikke bør bæres av fellesskapet, med et mål om en mer bærekraftig praksis og bedre økonomisk styring framover.

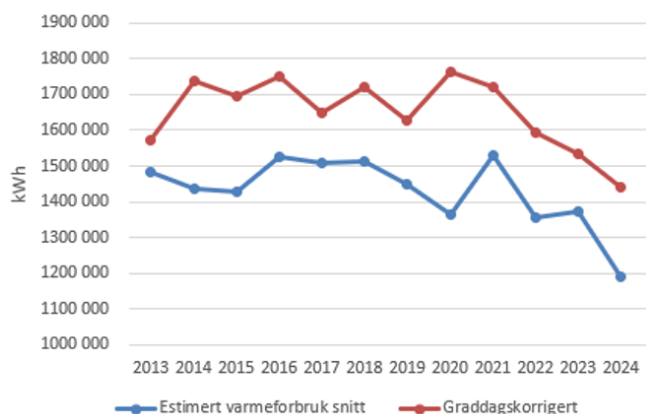
Energikostnader

Hafslund Oslo Celsio har gjort en analyse for borettslaget, slik de også gjorde i fjor. Først nå som fyringssesongen 2024/2025 i all hovedsak er over, vil vi kunne se gode sammenligningstall, noe vi ikke hadde på samme tidspunkt i fjor. Styret vil gjøre den foreløpige rapporten fra Hafslund Oslo Celsio tilgjengelig på bonabo.no.

Månedsforbruk: Fyringssesong mot fyringssesong



Årsforbruk: År mot år



Budsjett 2025 og langtidsbudsjett

Vi har siste 12 måneder hatt en endring i KPI på 2,6 %. I budsjettforutsetningene fra USBL er det lagt til grunn en generell økning i KPI på ca 4 %. Dette vedrører kostnader til blant annet renovasjon Oslo kommune, vaktmestertjenester, gartner, vintervedlikehold av vei, renhold, internett, driftsmaterialer og generelle driftskostnader. Forsikringspremien er varslet å øke med cirka 20 %. I budsjettforslaget til Oslo Kommune er det foreslått at vann- og avløpsavgifter økes med 18 %. Disse to postene utgjør vesentlige beløp for borettslaget og har derfor stor innvirkning på endring i felleskostnader.

Styret har gjennom hele 2024 hatt fokus på gjennomgang av borettslagets avtaler for å se på muligheten for effektivisering av driften.

1. Bytte av vaktmester – potensiell årlig besparelse på ca kr 300.000; se kommentarer under.
2. Flere tilleggstjenester hos forretningsfører USBL er avvirket – årlig besparelse på ca kr 50.000
3. Bomiljøtjeneste Securitas avvirket 31. august 2024 – årlig besparelse på ca kr 140.000
4. Administrasjon av Grendehuset avvirket per april – årlig besparelse på ca kr 176.000
5. Komprimatorbil avvirket – årlig besparelse på ca kr 100.000 (kr. 40-50.000 per gang)

Styret hadde tidlig i 2024 en grundig gjennomgang av vaktmesteravtalen med vår daværende leverandør, CFE. Til tross for møter, telefoner og flere runder med oppfølging om kvalitet og omfang av utført arbeid, oppnådde vi ikke tilfredsstillende forbedringer. Som en konsekvens av dette besluttet styret å avslutte avtalen med CFE ved utgangen av 2024. Overgangen til ny vaktmesteravtale har vært svært positiv. Den nye avtalen tilbyr ikke bare en bedre pris, men også mer verdi for pengene. Vaktmesteren utfører de samme rutinemessige oppgavene som tidligere, men nå med en mer fleksibel og behovsbasert tilnærming til arbeidet som ønskes utført. Dette gjør det mulig for styret å administrere timene på en mer effektiv måte og unngå kostbare ekstraoppdrag. Før var ikke slike oppgaver som opprydding i oppgangene, bodene, sykkelparkering og små reparasjoner en del av den faste avtalen, men ble fakturert som ekstra-tjenester. Resultatet av disse endringene er bemerkelsesverdig. Vi har allerede sett en besparelse på nesten 50% for vaktmestertjenester de første månedene i 2025, til tross for at det er utført mer arbeid enn samme periode i fjor. Den nye vaktmesteravtalen gir oss også en fleksibilitet ved at vaktmester har mulighet til å tilpasse hvilke dager han er hos borettslaget og kan endre dette på kort varsel etter behov.

I løpet av renoveringsperioden hadde beboerne tilgang til komprimatorbil to ganger i året for å kvitte seg med større gjenstander. Gitt vår nærhet til Grønmo avfallsstasjon, der beboere kan levere avfall gratis som privatpersoner, har styret konkludert med at det er mer fornuftig å prioritere borettslagets felles midler på andre, mer presserende vedlikeholdstiltak. Denne beslutningen er i tråd med tiltak som flere borettslag på Holmlia har gjennomført de senere årene. For beboere som trenger assistanse med håndtering av større gjenstander, er det mulig å arrangere dette som privat oppdrag med vår vaktmester til en fornuftig pris. Det finnes også såkalte søppel-taxier, iSekk osv man kan benytte seg av.

Gjennomgangen av avtaler gjort i 2024 der enkelte kostnadsposter i budsjettet har blitt korrigert, førte til styret besluttet å øke felleskostnadene med 4% fra 1. januar 2025. Det er fortsatt en del store kostnader relatert til oppfølging av renoveringsprosjektet, men styret mener at det er mulig å spre disse over en periode, og med god planlegging og innhenting av flere tilbud blir det mulig å begrense videre økning av felleskostnader relatert til driften av borettslaget.

Det har vært et gjentatt ønske fra andelseierne om at styret skal presentere en langsiktig prognose for utviklingen av fellesutgiftene. Styret har imidlertid vært forsiktig med å utarbeide slike prognoser, da erfaringene fra de siste fem årene under renoveringen viser at slike prognoser kan skape falsk trygghet når det gjelder den økonomiske situasjonen. Styret har likevel valgt å ta hensyn til dette

ønsket fra andelseierne og har utarbeidet en femårs-prognose med utgangspunkt i budsjett for 2025. Det er i prognosen lagt til grunn 5% generell prisstigning, dagens rentenivå og nåværende avdragsprofil på lån. Styret presiserer viktigheten av å være klar over de usikkerhetsmomentet et slikt langtidsbudsjett innebærer og tar forbehold om mulige endringer i rentesatser, kapitalbehov og prisstigning. I 2024 og 2025 har vi hatt avdragsfri periode for det største OBOS-lånet. Som vi ser av tabellen, så vil avdragene i 2026 øke med cirka 1,6 millioner sammenlignet med 2025. Det varsles pt ingen eller muligens ett rentekutt i 2026, så innvirkning på rentekostnaden vil etter prognosene bli minimale.

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Inntekter: | | | | | |
| Felleskostnader | 7 702 656 | 8 087 789 | 8 492 178 | 8 916 787 | 9 362 627 |
| Renter | 8 479 263 | 8 357 293 | 8 215 113 | 8 064 918 | 7 905 917 |
| Avdrag | 951 717 | 2 544 593 | 2 823 070 | 2 973 456 | 3 128 917 |
| Sum fellesutgifter | 17 133 636 | 18 989 675 | 19 530 361 | 19 955 161 | 20 397 461 |
| Sum diverse inntekter | 533 957 | 560 655 | 588 688 | 618 122 | 649 028 |
| Sum inntekter | 17 667 593 | 19 550 330 | 20 119 049 | 20 573 283 | 21 046 489 |
| Sum driftskostnader | 7 999 387 | 8 399 356 | 8 819 324 | 9 260 290 | 9 723 305 |
| Driftsresultat | 9 668 206 | 11 150 973 | 11 299 725 | 11 312 993 | 11 323 184 |
| Renteutgifter | - 8 479 263 | - 8 357 293 | - 8 215 113 | - 8 064 918 | - 7 905 917 |
| Resultat | 1 188 943 | 2 793 680 | 3 084 612 | 3 248 075 | 3 417 267 |

| | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Låneopptak | | | | | |
| Avdrag på lån | 951 717 | 2 544 593 | 2 823 070 | 2 973 456 | 3 128 917 |
| Lånesaldo 31.12. | 160 843 161 | 158 298 568 | 155 475 498 | 152 502 042 | 149 373 125 |
| Tilbakeførte avskrivninger | 428 367 | 449 785 | 472 275 | 495 888 | 520 683 |
| Likviditetsendring | 665 593 | 698 873 | 733 816 | 770 507 | 809 032 |
| Akumulert likviditetsendring | 665 593 | 1 364 466 | 2 098 282 | 2 868 789 | 3 677 821 |

Med dette langtidsbudsjettet ser beregningen av fellesutgifter for de enkelte leilighetstyper ut slik:

| Leilighetstype/år | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|----------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Liten 2-roms vaskeri | 6 312 | 6 995 | 7 195 | 7 351 | 7 514 |
| 2-roms vaskeri | 6 693 | 7 419 | 7 630 | 7 796 | 7 968 |
| Vanlig 2-roms blokk | 7 286 | 8 075 | 8 305 | 8 486 | 8 674 |
| Stor 2-roms blokk | 7 599 | 8 422 | 8 662 | 8 850 | 9 046 |
| Liten 3-roms blokk | 8 463 | 9 379 | 9 647 | 9 856 | 10 075 |
| Stor 3-roms blokk | 8 813 | 9 768 | 10 046 | 10 264 | 10 492 |
| 4-roms blokk | 9 716 | 10 769 | 11 076 | 11 316 | 11 567 |
| 4-roms rekkehus | 9 813 | 10 876 | 11 186 | 11 429 | 11 682 |

Fra 2025 er felleskostnader relatert til vann og oppvarming ikke lenger en del av ordinære felleskostnader som vises i resultatregnskapet. Andelseiere må legge til dette beløpet for å komme frem til sum felleskostnader for sin andel.

Styrets arbeid

I perioden januar-desember 2024 har det blitt gjennomført totalt tretten styremøter. Møtene planlegges etter behov og de fleste av sakene behandles individuelt og fortløpende.

Den største delen av styrets tid i 2024 har blitt brukt på økonomi, vedlikehold, renoveringsprosjektet og reklamasjoner, legger, fuktskader på nye loft, drenering, parkering og garasjer. Arbeidsmengden er svært skjevfordelt på de enkelte styremedlemmene.

I 2024 arrangerte borettslaget vår første Nabodag, som ble en stor suksess med svært godt oppmøte. Beboerne bidro med et imponerende utvalg av retter, fra bulgarsk gryte og vegetar-pai til deilige kaker, så alle fikk mer enn nok å spise. Arrangementet inkluderte også nyttig informasjon fra styret og ga beboerne en flott anledning til å bli bedre kjent med naboene sine. På grunn av den positive responsen ønsker vi å gjenta Nabodagen i 2025.

Oppfølging av renoveringsprosjektet – fuktskader på loft i rekkehusene

Renoveringen av rekkehusene ble ferdigstilt i mai 2024. Dette har vært en krevende periode over flere år for alle beboere, og vi gledet oss til avslutningen. Det har vært noen få små reklamasjonssaker som ble utbedret ganske raskt. Dessverre har vi også hatt noen større saker der beboere meldte om betydelig fukt på de nye kaldloftene. Beboere sendte inn de første reklamasjonene mot slutten av 2023 – begynnelsen av 2024, altså før renoveringsprosjektet ble avsluttet. DVS avsto på det tidspunktet alle reklamasjoner angående fukt på loftene. Avslagene ble begrunnet med at DVS mente å ha fått informasjon fra borettslaget om at det hadde vært mange år med fuktproblemer på takene som formentlig skulle skyldes manglende dampsperrer, fukt i skillevegger, manglende drenering osv. DVS gjorde hverken ytterligere undersøkelser eller innhentet vurderinger fra fagkyndige før reklamasjonene ble avslått.

I byggemøter i fjor vinter ytret styrets representant at styret var uenig i avslag på reklamasjon og mente at problemene måtte skyldes feil utforming av takene på loftene. Styret fikk imidlertid ikke gehør hverken fra DVS eller OBOS Prosjekt. Styret besluttet da å iverksette en omfattende gjennomgang av all dokumentasjon vedrørende renoveringen, herunder referater fra prosjekteringsmøter og byggemøter, rapporter fra konsulenter gjennomført både før og under renoveringen osv. Gjennomgangen avdekket at løsningen som ble valgt for takene i renoveringsprosjektet ikke er en fullgod løsning etter dagens regelverk og anvisninger (ref. prosjekteringsmøte 8, 19. april 2023). Beslutninger fra prosjekterende og/eller utførende entreprenør i denne saken ble basert på teorier uten at disse teoriene ble underbygget med nærmere undersøkelser eller analyser av fuktproblematikk. Styret mener i denne sammenheng det også er svært kritikkverdig av OBOS Prosjekt som borettslagets profesjonelle forlengede arm å ikke rettlede borettslaget bedre i denne saken.

Mens styret jobbet med saken høsten 2024, kom det flere henvendelser fra beboere angående fukt på loftene. Styret var ikke i stand til å finne årsakssammenheng som angitt fra DVS for disse rekkehusene som meldte om fukt. DVS og OBOS Prosjekt hadde foreslått at det måtte dreneres rundt flere rekkehus uten at det var gjort konkrete undersøkelser for å underbygge at denne løsningen ville avhjelpe situasjonen. Dog var det for rekkehusene B8/B9 innhentet en nærmere analyse fra Eiendomsanalyse AS som viste en litt annen problematikk, og basert på denne ble det besluttet å drenere rundt alle vegger for B8, B9 samt endeleilighet B10 i november 2024. Styret var imidlertid forsiktige med å gå i gang med ytterligere kostbart dreneringsarbeid uten å føle oss trygge på at dette var riktig fremgangsmåte.

I det videre arbeidet besluttet derfor styret å innhente en sakkyndig vurdering fra konsulent med omfattende ekspertise på fuktproblematikk. Den rekkehusleiligheten som hadde fått avslag på reklamasjon fra DVS med beskjed om at ny drenering skulle være løsningen, ble valgt ut for kontroll. Parallelt foretok vaktmester inspeksjon av flere rekkehus, både med hensyn til fukt på loft og generell bruk av ventilasjon. Notatet styret mottok etter den innledende befaringen konkluderte med at det hverken kunne være manglende drenering eller manglende dampsperre som forårsaket fuktighet på loftet. Det kunne derimot konstateres at utlufting i tak var underdimensjonert. Basert på dette valgte styret i begynnelsen av februar 2025 å rette en felles reklamasjon vedrørende takene for alle rekkehus der styret også ba DVS å kommentere på spørsmål fagkyndig konsulent hadde stilt i sitt notat. I sin respons avviste DVS igjen at det skulle være noe feil med takene.

Mot slutten av februar fikk vi et stort værromslag. På dette tidspunktet ba styret alle rekkehus om å sjekke sine loft etter at det rekkehuset som hadde vært gjenstand for kontroll av fagkyndig konsulent i januar, hadde så mye fuktighet på loftet i forbindelse med værromslaget at det dryppet vann gjennom loftsluken og ned i etasjen under. Bilder som ble sendt til styret fra forskjellige rekkehus viste ikke bare fukt på mange av loftene, men også en klar forverring sammenlignet med hvordan loftene så ut før renoveringen. Det var alt fra ekstreme tilstander med svartmugg, ødelagte eiendeler, våt isolasjon, til våte takplater som dryppet av vann.

Styret sendte etter dette en ny henvendelse til DVS om at vi fastholder reklamasjonen vi sendte i begynnelsen av februar. Denne gangen kunne vi underbygge reklamasjonen med blant annet følgende:

- Rekkehus med påbygg og med det ny fuktsperre i etasjeskille montert av DVS, og som var drenert i 2000, har påvist kondens i loftstak
- Rekkehus der DVS og OBOS Prosjekt oppfordret borettslaget til å gjennomføre drenering snarest mulig, har kondens i loftstak, samt fått mugg flere steder i loftstak og på loftsvegger, til tross for at det høsten 2024 ble drenert rundt alle utvendige vegger
- Rekkehus som var drenert i 2000, har kondens i loftstak, samt mye mugg flere steder i loftstak og på loftsvegger
- Rekkehus hvor det i prosjekteringsmøte 8 om fuktproblematikk 19. april 2023 dokumenteres at det ikke eksisterer fuktproblemer før renoveringen, har nå kondens i loftstak
- Rekkehus som i løpet av 20 års botid aldri har hatt fuktproblemer på loftet, har nå både fukt- og muggskader på loftet

Denne henvendelsen resulterte så i et møte med DVS og prosjekterende arkitekt for å gjennomgå saken og finne en løsning. Det er etter styrets skjønn på det rene at fukt-situasjonen på loftene har forverret seg etter renoveringen. Undersøkelsene viser at man ikke i sin helhet kan legge skylden for fuktproblemene på manglende drenering eller manglende dampsperre slik DVS og OBOS Prosjekt hele veien har hevdet.

Den løsningen som i skrivende stund prøves ut, er henholdsvis å sette luftehatt på brannskille mellom leiligheter, samt i tillegg å sette luftehatt midt på taket til leilighetene. Det vil gjøres målinger for å se på effekten av de ulike tiltakene og så tas beslutning om veien videre.

I forbindelse med denne reklamasjonssaken har DVS gjennomført befarings av samtlige loft i mars 2025. Styret har mottatt rapporter med bilder fra samtlige loft. Dessverre ser det ut til at flere beboere ikke har fulgt informasjon og restriksjoner som er gitt for kaldloft. Dette påvirker dessverre også denne reklamasjonssaken negativt.

Uavhengig av at utlufting av kaldloft er underdimensjonert, så vil fullstendig utbygging av kaldloft, med tette og større gulv, hyller og lignende opplagt bidra til mindre luftsirkulasjon og med det øke risikoen for fukt og muggsopp. DVS hevder at fuktproblemer delvis kan ha blitt forårsaket av slik innredning. De beboerne dette gjelder, vil motta varsel om feil bruk av andelen og få pålegg om å fjerne disse installasjonene omgående. Dessverre kompliserer denne situasjonen styrets arbeid i saken, særlig når det gjelder utbedring av fuktskader som har oppstått i disse andelene, men kan også i verste fall påvirke andre beboere som har fulgt de angitte reglene og ikke foretatt omfattende inngrep på kaldloft.

Som beskrevet av arkitekten og kommunisert under beboermøtene, er det altså kun tillatt å oppbevare lette kasser, koffertar og lignende på selve gangbroen. Det er ikke tillatt å innrede loftet eller deler av loftet. Disse gjengis her som påminnelse til alle andelseiere:

Bruk eksisterende kalde loft.

Der det ikke bygges påbygg vil eksisterende loft rehabiliteres og etterisoleres. Eksisterende takstoler er kun dimensjonert for snølastar og er ikke dimensjonert for innredning av ny etasje. Det er derfor ikke lov å innrede loftet eller innrede deler av dette loft. Dette loftet skal være et uisolert loft (kaldt) med god luftsirkulasjon.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt blir det levert gangbane mellom loftstrapp og ventilasjonsaggregat, og en kan sette noen lette kasser, koffertar etc på denne gangbane om en ønsker det, men det er ikke lov å sette kasser /ting direkte ut på isolasjonen. Lagring av ting eller å gå på isolasjon vil presse sammen isolasjonen og derfor redusere isolasjonens u-verdi og dette vil også kunne skade underliggende himling og diffusjonssperre. Det kan er underliggende himlingsplater som holder isolasjonen på plass.

Solceller

Flere beboere har etterspurt oppdateringer om inntektene fra strøm fra solceller og hvordan disse dekker/forsvarer investeringen som ble gjort. Borettslaget investerte netto kr 4.465.787 i solceller på blokkene, med forventning om at inntektene ville dekke både investeringen og de høye strømutgiftene. Lånet som finansierer solcellene, koster borettslaget eksempelvis cirka kr 190.000 i 2024 med dagens rentesats på 5,45% og hensyntatt skattelette andelseiere får via sin egen skattemelding. Solcellene er tilkoblet garasjeanlegget, og inntektene fra strømmen blir kreditert via borettslagets faktura fra PlugPay. I 2024 ble borettslaget kreditert kr. 105.977. Vær oppmerksom på at dette beløpet kan inkludere etterkrediteringer fra 2023 som kom med forsinkelse. De høyeste beløpene fra refusjon får borettslaget i månedene april, mai, juni, juli, og august, med beløp fra kr. 10. 000 til kr 19.000 per måned. Inntektene fra solceller dekker med dagens rentenivå ikke kostnadene ved investeringen. For noen år tilbake da rentenivået lå på cirka 1,5% ville regnestykket ha gått i plus.

LUNOS

En stikkprøvekontroll av 10 leiligheter høsten 2023 viste at LUNOS hadde feil programmering på styringspanelene. Som følge av dette ble det besluttet at Lavenergisystemer skulle utføre en kontroll av samtlige leiligheter og rekkehus i borettslaget for å omprogrammere styringspanelene. Etter dette har det ikke kommet noen flere henvendelser og klager angående LUNOS. Styret anser det derfor ikke nødvendig med ytterligere tiltak.

ISTA - individuell måling av varme og varmtvann

Fra 1. november 2023 innførte borettslaget individuell varmemåling. Da vi ikke hadde referansedata for leilighetene, ble a konto-beløp første året basert på fordelingsbrøk. Mange beboere har vært spente på hvordan individuell måling ville slå ut på kostnaden sammenlignet med betaling etter fordelingsbrøk. Etter at avregning for den første 12-månedersperioden er mottatt, kan vi presentere generelle trender for oppvarmingsbruk i borettslaget.

Tabellen under viser gjennomsnittskostnaden for individuell oppvarming i perioden 1. november 2023 til 31. oktober 2024 for henholdsvis leilighet i blokk og rekkehus. Som en kuriositet er det lagt inn sammenligningstall for hvordan kostnaden ville ha sett ut dersom fordelingsbrøk fortsatt var lagt til grunn.

| <i>Tall i hele kroner</i> | Etter fordelings- nøkkel | Etter individuell måling |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gjennomsnitt blokk | 4 909 | 5 048 |
| Gjennomsnitt rekkehus | 5 064 | 4 904 |
| Per kvm blokk | 61 | 62 |
| Per kvm rekkehus | 56 | 54 |

Som det fremgår av tabellen, har individuell måling ført til et skift mellom blokker og rekkehus, der blokkene nå har en høyere gjennomsnittskostnad per andel enn rekkehusene. Per kvadratmeter har blokkene en høyere gjennomsnittskostnad enn rekkehusene både før og etter at individuell måling er tatt i bruk.

Basert på avregningen per oktober 2024 er á konto justert for alle andeler der dette var nødvendig fra april 2025. Det vil alltid være usikkerhetsmomenter som endringer i kWh-pris og forbruk som kan føre til større avvik enn forventet i kommende perioder.

Varmestyring

Etter en samlet klage fra andelseierne i B63-64, startet vi 2024 med reklamasjoner på varmestyringen i REZBUILD-blokkene. Beboerne klaget over at styringen ikke fungerer, og at radiatorene enten er varme eller kalde. VVS Gruppen kontaktet beboerne som klaget, og gjennomførte en kontroll av varmestyringen. Kontrollen konstaterte at feilene skyldtes utladede batterier. Andelseierne ble informert om behovet for lading. Det har ikke kommet flere klager angående varmestyringen i REZBUILD-blokkene, frem til en nylig hvor en andelseier klaget over varmestyringen i relasjon til fakturaen for oppvarming.

Det var også en del klager på varmestyringen xComfort fra både blokk- og rekkehusbeboere. Alle feilene skyldtes enten utladede batterier eller manglende innstillinger i appen. Styret har brukt betydelige ressurser på å veilede beboerne og hjelpe dem med å sette opp appen for varmestyringen. Det er også observert at enkelte beboere har misforstått hvordan smart varmestyring fungerer, og har klaget på kalde radiatorer når varmen i leilighetene var iht innstilling i app. Det har blitt forklart at når romtemperaturen når det nivået som er satt i appen, deaktiverer varmestyringen oppvarming for å spare energikostnader.

Avslutningsvis er det viktig å presisere at vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende termostater er andelseierens ansvar. Nå som innkjøringsperioden er over, vil det ikke bli rekvirert rørlegger på fellesskapets regning om beboerne har problemer med bruk av radiator eller termostater. Styret oppfordrer beboerne til å følge veiledningen som er publisert på borettslagets nettside eller eaton.com. Beboerne kan også velge å engasjere en rørlegger eller vaktmester på egen hånd og dekke kostnadene for dette selv.

Grønt

Det ble gjennomført to dugnader i 2024, hvor beboerne bidro med mye innsats for å gjøre de grønne områdene hyggelige. Det er imidlertid fortsatt mye rom for forbedring, men dette vil kreve betydelige kostnader. Det må gjøres en vurdering av hvilke tiltak som skal gjennomføres etter at det siste rundt renoveringen er fullført.

Styret så også dugnad som et område hvor det var rom for kostnadsbesparelser. Tidligere ble CFE leid inn for å bistå med forskjellige oppgaver som bortkjøring av grøntavfall og tømming av kompost. Dette resulterte i ekstra kostnader fra cirka kr 10.000 til kr 85.000 per dugnad. I 2024 prøvde styret ut en ny ordning der vi bestilte en container for grøntavfall. Leien, inkludert bortkjøring av avfallet,

kostet totalt kr 4.161. Ordningen fungerte helt fint og grunnet betydelig besparelse vil denne praksisen videreføres ved fremtidige dugnader. Vår fleksible vaktmester vil også bidra i forbindelse med dugnader.

Grendehus Øst

Det ble i begynnelsen av 2024 klart at utleien av Grendehuset hadde fått redusert omfang og inntektene var ikke lenger tilstrekkelige til å dekke lønnskostnadene borettslaget hadde for administrasjon av Grendehuset. Det ble besluttet å avvikle de ansatte som hadde ansvar for administrasjon av Grendehuset med virkning per 30. april 2024, og administrasjon er etter dette styrets ansvar. Samtidig ble en beboer som driver virksomhet innen renholdsbransjen engasjert på timebasis for å utføre vask etter behov når leietakere har betalt for å få dette utført etter leie. Grendehuset fikk også en grundig nedvask etter at DVS var ferdige med renoveringsprosjektet hos oss.

Trafikk, parkering og ladeplasser for el-biler

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie på utearealene. 4 plasser er leid ut til Åsbråten legegruppe (pasientparkering) og 9 plasser er leid ut til Oslo kommune (barnehagene). Disse plassene leies ut for kr. 400 pr. mnd. Resten av plassene leies ut til andelseiere.

Som et resultat av en omfattende gjennomgang av parkeringssituasjonen sommeren 2024, har styret klart å inngå flere nye leieavtaler for parkeringsplasser. Det totale antallet utleide plasser har økt med 12 plasser i 2024, og vi har fortsatt 13 ledige plasser tilgjengelig for utleie til beboerne.

Styret har også vurdert utleiepriser i Holmlia-området og sammenlignet med andre borettslag. Ved utgangen av 2024 ble det besluttet å justere utleieprisen fra 200 kr til 300 kr, hvilket gir borettslaget en økt inntekt på kr 36.000 per år med dagens antall utleide plasser. Disse midlene vil gå til vedlikehold av parkeringstjenestene, inkludert snømåking, parkeringsservice og skilting.

I 2024 ble en digital løsning for registrering av gjesteparkering implementert. Dette systemet, som allerede er utbredt blant borettslag i nærområdet, har gitt bedre kontroll over parkeringsutnyttelse og kapasitet for gjesteparkering. Tidligere utfordret uregistrert parkering fra nabo-borettslag eller beboernes firmabiler på gjesteparkeringsplass vår kapasitet. Den digitale løsningen gir nå mer effektiv administrasjon og slike problemer anses nå som løst.

En ytterligere forbedring er innføringen av Parqio-løsningen for garasjeadgang. Overgangen har vært smidig, med unntak av noen enklere tilfeller hvor beboere glemte å registrere seg. Denne løsningen forenkler tilgang for beboere, eliminerer behovet for fysiske nøkler eller dyre portåpnere, og gir styret bedre kontroll over garasjeadgangen. Tradisjonell nøkkelbruk og manuell portåpning kan fortsatt benyttes. Nødåpning av garasjeporter manuelt med å trekke i kjettingen er fortsatt mulig, og det forutsettes at beboere er kjent med hvordan dette gjøres.

Borettslaget har tilrettelagt for elbillading gjennom Easee-ladere, som beboerne kan bestille fra Lysglimt Elektro AS. Strømmåling er individuell, og beboerne har avtale med PlugPay. Vi har fortsatt 10 eldre elbilladere, hvorav 5 er i bruk. Disse kan ikke måle strøm individuelt og beboere betaler 400 kr per måned. Planen er å utfase disse snart for å sikre korrekt fakturering etter forbruk.

Videre er det avdekket en svakhet med eldre EVlink-ladere, som kan overbelaste strømmettet når de brukes ved full effekt. Dette fører til strømbrudd i garasjene. Sammen med Lysglimt Elektro AS vurderes det å begrense ladekapasitet på disse laderne. Hvis problemet ikke løses, blir det nødvendig å fjerne EVlink-ladere for å unngå fremtidige problemer med strømbrudd.

En grundig gjennomgang av dokumentasjonen for garasjene avdekket en viktig tilstandsrapport fra 2021 som beskriver vedlikeholdsbehovene for garasjeanleggene. Undersøkelsen rapporterer om et akutt behov for rehabilitering, da det er påvist høye kloridverdier på 11 av 13 teststeder fordelt på alle de fire anleggene. Rapporten fremhever omfattende armeringskorrosjon som har ført til betydelige skader på veggskiver og søyler, samt noe begrenset påvirkning på langvegger. Konklusjonen indikerer et presserende behov for tiltak for å reparere skader og forhindre ytterligere forverring.

Styret har vært helt ukjent med at denne rapporten finnes frem til nå nylig og vi har heller ikke klart å finne informasjon om hvordan tidligere styre vurderte denne rapporten i 2021 ettersom saken ikke ser ut til å ha vært behandlet i styremøter, og det er tydelig at ingen av de foreslåtte vedlikeholdstiltakene har blitt iverksatt. Styret vil i samarbeid med sakkyndig vurdere rapportens funn og utforske alternative nødvendige vedlikeholdsløsninger. I tillegg planlegges det hvordan disse eventuelle tiltakene kan budsjetteres og utføres uten å påføre borettslaget ytterligere gjeldsbelastninger.

Bertramposten

Bertramposten er styrets måte å formidle informasjon til alle andelseiere på. Det er derfor viktig at denne blir lest og at informasjonen blir gitt videre til andre i husstanden. Informasjon gitt gjennom Bertramposten anses som gitt til alle andelseiere. I styreperioden 2024 ble det utgitt 7 utgaver av Bertramposten. Bertramposten blir utgitt ved behov. For å begrense bruk av ressurser, sendes Bertramposten digitalt via Bonabo. Kun beboere som har reservert seg mot digital kommunikasjon får en papirversjon lagt i postkassen sin.

I 2024 benyttet styret mer elektronisk kommunikasjon for å formidle viktig informasjon til beboerne gjennom Bonabo. Det er lovende å se en kontinuerlig økning i antall beboere som bruker Bonabo aktivt og følger oppslag som gis ut av styret. Derfor oppfordrer styret alle beboere til å registrere seg som mottakere av elektronisk kommunikasjon på Min side hos USBL (<https://usbl.bbl.no/minside/profil>) og å oppdatere sin kontaktinformasjon.

TV og internett

Borettslaget har FLEX avtale med Telia som gir beboerne muligheten til å velge mellom tre alternativer: kun TV, kun bredbånd eller både TV og bredbånd. Endringer kan gjøres ved å logge inn på [Telia.no](https://telia.no) eller kontakte kundeservice.

Styrets planer for 2025

I tillegg til ordinær løpende drift har borettslagets styre utarbeidet en plan for 2025 med noen helt nødvendige oppgaver:

- Den økonomiske situasjonen er anstrengt, og for om mulig å hindre ytterligere økning i felleskostnader, må styret finne besparingsmuligheter og iverksette økonomiske tiltak der det er mulig.
- Som nevnt tidligere i årsmeldingen, har styret over lengre tid jobbet med reklamasjon knyttet til fukt i rekkehusenes loft. Det er nå avgjørende å finne en løsning som sikrer tilstrekkelig utlufting på takene. Ansvarsforholdene må også avklares, da utbedring av utlufting og skader kan medføre store kostnader. Det er viktig å notere seg at taket ble prosjektert og levert av entreprenøren, mens borettslaget engasjerte OBOS Prosjekt for å sikre at arbeidet ble utført i henhold til kartlagt vedlikeholdsbehov og gjeldende byggtekniske forskrifter.

- Videre må dreneringsbehovet i borettslaget undersøkes, og det må sikres at beboerne følger reglene for markterrasser/plattinger, som krever at vannet ledes bort fra veggen ved utbygging. Til tross for tidligere varsler i Bertramposten, viser høstens inspeksjon at flere beboere fortsatt ikke følger disse reglene, noe som kan føre til fuktskader på rekkehusene. Dette vil bli fulgt tett opp i første halvdel av 2025.
- Arbeid med garasjerapporten og planlegging av nødvendig vedlikehold.
- Veien gjennom borettslaget er en kommunal vei, men på grunn av manglende dokumentasjon fra 1980-tallet er dette ikke formelt avklart. Ansvar for vinterdrift og vedlikehold av veien har variert over tid, men borettslaget har de siste årene tatt på seg oppgaven, med de kostnader dette medfører. Dette avviker fra andre borettslag som har tilsvarende vei gjennom sine borettslag. Problematikken ble belyst igjen i 2020 under omregulering av borettslaget, men ble deretter lagt til side. Styret mener nå at borettslaget ikke har råd til å fortsette med drift av kommunal vei, og vil arbeide for å få dette avklart så snart som mulig.

Avsluttende kommentarer fra styret

2024 har vært et økonomisk utfordrende år både for borettslaget og enkelte beboere, og det har vært et år med stort arbeidspress for styret. Med tanke på all den tiden som legges ned på styrearbeid til det beste for fellesskapet, så er det skuffende når det rettes åpen, men grunnløs kritikk fra enkelte beboere både på e-post og i det offentlige rom. Det er opplagt at disse ikke har forstått at den største økningen i kostnader skyldes den omfattende renoveringen av borettslaget som ble igangsatt for seks år siden, samt den vesentlige renteøkningen som har vært siden da. Videre at det tidvis kan være på sin plass både å stramme inn eksisterende regler og rutiner, og at det kan være behov for å fornye seg. Styret ser på dette som en del av den naturlige endringsprosessen i borettslaget, og i hver sak vi har jobbet med, så har felleskapets behov blitt prioritert fremfor å gi fordeler til enkelte beboere eller beboergrupper. Vi håper at flere etter hvert vil se verdien av tiltakene som er igangsatt og den jobben som skal gjøres fremover.

Til slutt ønsker vi å takke alle beboere i Bertramjordet for deres gode samarbeid, bidrag og tålmodighet i løpet av denne perioden.

Vedlegg 1

Forslag til Generalforsamling 7. april 2025 i Bertramjordet Borettslag

Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

(<https://usercontent.one/wp/www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2018/12/Husordensregler-Regler-for-disponering-av-fellesomr%C3%A5dene-i-Bertramjordet-borettslag.pdf?media=1662741088>)

Bakgrunn:

Da teksten ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 var det for å sikre at det var rettslig dekning for at styret faktisk har mulighet for å justere hagegrensene, hvis det oppstår behov for det av sikkerhets- eller utviklingsmessige årsaker. Teksten er ment som et styringsredskap for borettslaget, der styret tar utgangspunkt i disse for å ta avgjørelser om uteplass.

Dessverre er ikke teksten tilpasset virkeligheten, og i praksis er, hvis ikke alle, så nesten alle, rekkehus i strid med den teksten som står der i dag (min utheving):

Eksisterende tekst:

Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- *Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.*
- *Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter*
- *Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter*
- *Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)*
- **Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks. 50 cm over terreng**

Lenge før teksten ble lagd, da borettslaget ble opprettet, ble det, for eiers egen regning, oppført terrasser bak nesten alle rekkehusene. De er alle laget så de passer med de faste vegger og er typisk 2,5m dype. Ettersom alle rekkehusene er ca. 7m brede, ble de alle på i underkant av 25 m². Men teksten i vedtaket sier at terrasser ikke skal være mer enn 15m² – noe som i praksis medfører at alle terrasser *over natten* ble for store. **Legg merke til at dette størrelseskrav også gjelder terrasser i hagen til første etasje i leilighetene.**

Dette betyr i praksis at dersom en beboer av ulike årsaker må fjerne terrassen, kan man ikke lovlig bygge den opp igjen som den var.

I korrespondanse med styret om dette, er det også kommet frem at det kan bli problematisk hvis man godkjenner de terrassene som fins, fordi det da vil bli en del av borettslaget og det vil koste for fellesskapet hvis noe da skal fjernes.

Jeg foreslår derfor å **endre grensen for styrets godkjenning til 25m² og tilføye et avsnitt** som tydelig forteller **hvem som har ansvaret** for området:

Ny tekst:

Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- *Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.*
- *Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter*

- *Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter*
- *Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)*
- ***Oppbygget terrasse på inntil 25 m², maks. 50 cm over terreng***

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.

Størrelsen på terrasser som er *mindre* enn 50cm over terreng er opp til oss i borettslaget. Plan- og bygningsetaten krever godkjenning på terrasser som er over 50cm over bakken. Denne typen terrasser er ikke nevnt i husordensreglene.

I tillegg er teksten formulert litt uheldig når det gjelder disponering av område. Den aktuelle teksten er slik (min utheving):

Eksisterende tekst

Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett

Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.

- *Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.*
- ***Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.***
- *Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*

I de fleste tilfellene er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset ut mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessenter til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område. Det skal også settes av plass til å ferdes mellom husene, se foregående punkt. [...]

De to seksjoner er tydelig i konflikt; der det er vesentlig mer enn 4m fra hus til «naturlig grenseskille» blir det opp til styret å vurdere om de ønsker å legge den ene eller den andre formulering til grunn. I korrespondanse har styret gitt signaler om at de ønsker å styre etter grensen på 4m – noe som igjen vil medføre en del utfordringer for de eksisterende anlagte hager.

Jeg foreslår derfor å justere teksten så den passer med virkeligheten:

Ny tekst

Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett

Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.

- Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.
- **Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.**
- Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.

Kort sagt, endringene i dette forslaget får husordensreglene og tillegget til vedtektene i tråd med hvordan borettslaget faktisk er bygget. De sikrer at andelseierne er personlig ansvarlig for sin egen hage og terrasse, og **vi gjør samtidig alle de eksisterende terrasser lovlige igjen, så man kan få lov å bygge dem på nytt hvis de blir tatt ned. Vi får også klarhet i hvor hagegrensene går.**

Forslag til endring:

Teksten

«Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks. 50 cm over terreng»

endres til

«- Oppbygget terrasse på inntil 25 m², maks. 50 cm over terreng

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Teksten i punktet

«Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.»

endres til

«Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.»

Forslagsstiller: Thomas Arp, Bertramjordet 8

Oslo 20.10.2024

Bertramjordet Borettslag.

Vurdering av gjerder satt opp mellom 39 til 43 og 4 til 10.

Oppdraget: Norsk Brannvern er bedt om å vurdere oppsetting av gjerder mellom lavblokkene med hensikt på brannsikkerheten og rømning.

Krav. Mellom blokkene skald et være en avstand på minimum 8 meter, dersom veggene ikke har en brannmotstand på minimum EI 120 a. (to timers gjennombrenningstid og bærende konstruksjon). Yttervegger i trehus har ikke denne brannmostanden, og avstanden mellom dem skal derfor være minimum 8 meter.

Gjerder med høyde over 1, 5 meter er søknadspliktige etter bygningsloven. Dette for å både ivareta estetiske hensyn og branntekniske hensyn.

Beskrivelse: Mellom de to lavblokkene er det satt opp en del trekonstruksjoner, plattinger og gjerder. Det er ikke laget porter / åpninger i gjerdene, og noen av dem er høye.

Store trekonstruksjoner som her, må ansees som en del av bygget og gjør at avstandskravet ikke er oppfylt. Brann vil lett kunne smitte via trekonstruksjonene. Det er også viktig at rømningsforholdene ivaretas. Som det framgår av bildene, er det ikke noen åpninger i gjerdene og dette vil kunne hindre rømning.

Konklusjon:

De utførte tiltakene vil delvis kunne øke spredningsfaren ved brann og delvis hindre effektiv rømning til sikkert område. Dette gjelder først og fremst gjerdene. Når det er tiltak som involverer flere i en boligsammenslutning, er det viktig at alle tar del i prosessen. Når det gjelder søknadspliktige tiltak, kan boligsammenslutningen sende en søknad felles – rammesøknad- og dermed får alle de samme estetiske, byggetekniske og brannmessige kravene å forholde seg til. Når det gjelder mindre tiltak som ikke er søknadspliktige kan det være lurt å forankre dette i årsmøte / generalforsamling slik at alle beboere har muligheter til å bli hørt. En sikrer da også en mer helhetlig utforming og brannhensyn kan ivaretas felles for alle.

Uno Henriksen



Fagansvarlig / RiBr



Vedlegg 3

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen

Styremedlem, Simona Bernotaite

Styremedlem, Mariiana Evgenieva

Varamedlem, Samiha Nejmi

Varamedlem, Marina Dragonetti

Viser til borettslagets vedtekter, 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Valgkomiteen sende ut sin innstilling. Det skal velges to styremedlemer i borettslaget for perioden 2025-2027. Disse er innstilt til styret valg :

1- **Simona Bernotaite**

Mitt navn er Simona Bernotaite, og jeg har vært beboer i Bertramjordet borettslag siden 2018 og styremedlem siden 2023. Gjennom denne perioden har jeg jobbet hardt for å ivareta og forbedre vårt fellesskap, først og fremst økonomisk. Mitt hovedansvar har vært å følge opp siste delen av renoveringsprosjektet, både når det gjelder daglig oppfølging og mer komplekse reklamasjonssaker som fuktproblemer i rekkehusene. Videre har jeg hatt ansvar for koordinering med vaktmestre og andre leverandører i borettslagets drift. En av mine viktigste prinsipper som styremedlem har alltid vært å få mest mulig ut av våre ressurser. Jeg har aktivt jobbet for å innhente flere tilbud og vurderinger, samt planlagt nøye for å unngå kollisjoner mellom kostbare prosjekter. Dette har hjulpet oss med å holde utgiftene nede, noe som er viktig for fellesskapets økonomiske situasjon. Det siste året har jeg i tillegg, med hjelp fra varamedlem Samiha Nejmi, hatt ansvaret for administreringen av grendehuset. De siste to årene har vært intensive, men har også gitt meg verdifull erfaring og innsikt i borettslagets situasjon. Det er fortsatt mye arbeid som må gjøres for å styrke borettslagets økonomi og kvalitet. Jeg er motivert til å fortsette dette arbeidet og håper å få muligheten til å bidra videre som styremedlem. Takk for tillit og støtte.

2- **Øzgür Kahvci**

Jeg heter Øzgür og bor i et rekkehus. Jeg er 33 år gammel, født og oppvokst i Bertramjordet borettslag, og stiller til valg som styremedlem. Helt siden tenårene har jeg ønsket å bidra til økt trivsel og gjøre borettslaget til et bedre sted å bo for alle. Gjennom årene har jeg opparbeidet meg kunnskap og erfaring fra ulike områder i livet – både gjennom skole og arbeid. Dere har kanskje sett meg som avisbud for Norpost, hvor jeg gikk rundt med avistrallen på kveldene. I tillegg har jeg jobbet i butikker, kiosker, som gründer og som sykepleier på sykehjem. Jeg har også studert sykepleie i to år ved Diakonhjemmet.

Jeg ønsker å bidra til en mer progressiv og produktiv utvikling av borettslaget vårt. Mitt mål er å forenkle arbeidsmengden, styrke økonomien og sikre en stabil og bærekraftig fremtid for oss alle. Jeg håper på et godt samarbeid, slik at jeg kan dele min kunnskap og bidra med både hode og hender på best mulig måte. På forhånd takk for tilliten!

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Samaha Nejmi

Eget oppmøte

Fullmakt

REGISTRERING

Fylles ut og leveres på møtet, generalforsamling i Bertramjordet borettslag 07.04.2025

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 07.04.2025.

_____ (sted), den _____ 2025

Underskrift