Innkalling til generalforsamling 2026

Bertramjordet borettslag

Tirsdag 14. april 2026 kl.19.00

Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50

BERTRAMJORDET
BORETTSLAG

usbl
For deg og ditt hjem

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 14. april 2026 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 2025**
3. **Årsmelding (styrets arbeid) for 2025**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Andre saker**
    - 5.1. Innsyn i regnskapet
    - 5.2. Opprettelse av grøntkomité i borettslaget
    - 5.3. Kostnad og beslutningsmyndighet ved bytte av porttelefoner i oppgangene B20–B23
    - 5.4. Tilbakebetaling av depositum ved bruk av grendehus – behandling av andelseier
    - 5.5. Vedlikehold av bod ved Bertramjordet 18 - sak 5.5 a) og 5.5 b)
    - 5.6. Orienteringssak – Eksklusiv bruksrett til fellesarealer
    - 5.7. Endring av Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.
    - 5.8. Avklaring av gjerde, levegg og bruk av uteareal ved Bertramjordet 18
6. **Valg**
    - 6.1. Valg av styreleder til styret
    - 6.2. Valg av styremedlemmer til styret
    - 6.3. Valg av varamedlemmer til styret
    - 6.4. Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026 kl 18
    - 6.5. 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 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Revisjonsberetning fremlegges på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Sak 3: Årsmelding 2025

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 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styret foreslår at honoraret settes til kr 475.000.

Forslag til vedtak
Styrehonorar på kr. 475 000 godkjennes.

Sak 5: Innkomne forslag

5.1 Innsyn i regnskapet

Forslagsstiller: Barbara Andreia Gaspar Andrade Reite, Bertramjordet 27

Beskrivelse
Som andelseier ønsker jeg å be om innsyn i regnskapet knyttet til borettslagets ladeanlegg for elbil driftet via PlugPay.

Jeg ber styret legge frem en oversikt over inntekter og kostnader knyttet til elbillading i borettslaget

Spesifikt ber jeg om følgende informasjon:

1. Totale kostnader: Hvor mye PlugPay totalt har fakturert borettslaget for strøm og drift av ladeanlegget
2. Totale inntekter: Hvor mye beboerne samlet har betalt inn til borettslaget for elbillading
3. Resultat/overskudd: Differansen mellom innbetalte beløp fra beboere og faktiske kostnader fra PlugPay.

Jeg ber også om at saken tas opp til behandling på generalforsamling.

Dersom det foreligger et overskudd, ber jeg om en redegjørelse for hvordan dette er disponert.

Forslag til vedtak
overskudd Bes refundert til beboerne

Styrets innstilling

Styret har informert forslagsstiller om at saken slik den er formulert ikke kan behandles som en beslutningssak på generalforsamlingen med følgende begrunnelse:

- Borettslaget faktureres ikke av PlugPay for strøm eller drift av ladeanlegget. PlugPay måler individuelt strømforbruk for hver lader, og dette faktureres direkte til den enkelte beboer. Beboerne betaler også et abonnement til PlugPay for tjenesten. Borettslaget betaler kun for strøm i garasjen som går til belysning og øvrige elektriske installasjoner. Styret har ikke innsyn i beboernes forbruk for ellading grunnet GDPR.

- Vi har ingen differanse, ettersom kostnadene er adskilt og måles individuelt for hver lader.

Forslagsstiller ønsker imidlertid ikke å trekke saken, men at den istedenfor legges frem som en orienteringssak for generalforsamlingen.

Styret redegjør derfor i det følgende for borettslagets ladeordning.

<u>Borettslagets ladeordning - historikk</u>

På ordinær generalforsamling i 2014, sak 4.1, ble det vedtatt en endring i borettslagets vedtekter knyttet til et nytt punkt 2–3 *Parkering i borettslaget*:

> *«De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.»*

Denne ordningen ble praktisert for samtlige ladere frem til høsten 2022/våren 2023, da garasjene ble oppgradert for installasjon av smarte elladere fra Easee. Slike ladere kan kobles til ekstern leverandør for fjernavlesing og individuell måling av strømforbruk for hver lader. Borettslaget valgte PlugPay som leverandør for dette formålet.

På tidspunktet Easee ladere ble etablert, fantes det to andre typer ladere i borettslaget: Salto og EVlink.

- Salto-ladere som teknisk ikke kunne kobles til PlugPay. Beboere som ønsket fortsatt bruk av disse laderne, ble tilbudt dette mot betaling av et fast, flatt beløp for strømforbruk.

- EVlink-ladere som teknisk kunne kobles til PlugPay. Disse ble koblet til PlugPay for individuell måling av strømforbruk. I ettertid har dog integrasjonen vist seg teknisk utfordrende og det har jevnlig oppstått feil.

I perioden fra våren 2023 frem til Salto- og EVlink-laderne ble avviklet høsten 2025, har borettslaget hatt to parallelle økonomiske ordninger for elbil-lading:

1. Kostnad belastet etter individuelt forbruk via PlugPay.

2. Kostnad belastet etter flat månedspris for Salto-ladere.

I begynnelsen av 2025 ble styret kjent med at det var tekniske feil på flere EVlink-ladere i garasjen under B65/66 etter at en beboer varslet styret om at vedkommende ikke hadde blitt fakturert for lading fra PlugPay siden høsten 2024. Laderne hadde blitt frakoblet PlugPay-systemet uten at styret ble varslet om dette fra Plugpay. Grunnet GDPR har styret ikke tilgang til andelseiernes løpende ladeforbruk og er derfor avhengig av at PlugPay varsler om feil. Da styret ble kjent med saken, var det svært tidkrevende å få tilgang til informasjon om hvilke p-plasser som ikke lenger var tilknyttet PlugPay. Konsekvensen av feilen var at flere andelseiere som brukte EVlink-ladere i garasjen under B65/66 gjennom flere måneder ikke ble fakturert for sitt faktiske strømforbruk, og kostnaden hadde i stedet blitt belastet borettslagets felles forbruk, som betyr at kostnaden ble dekket av samtlige andelseieres felleskostnader.

Med bistand fra PlugPay klarte styret omsider å identifisere alle laderne som hadde vært frakoblet systemet. Styret anså det som prinsippielt viktig at forbruket som feilaktig var belastet borettslagets felles forbruk ble viderebelastet andelseierne som benytter disse laderne, slik at fellesskapet ikke skulle bli skadelidende. Andelseierne som ikke hadde betalt for sitt forbruk på grunn av feilen, ble kontaktet og gitt to alternativer:

1. Betale for forbruk basert på dokumentert gjennomsnitt av sitt faktiske ladeforbruk de siste seks måneder før feilen oppsto.

2. Betale et flatt månedsbeløp, tilsvarende satsen som gjelder for brukere av Salto-ladere, dersom dokumentasjon ikke ble levert eller ikke var tilgjengelig.

Andelseierne som ikke hadde betalt for sitt forbruk på grunn av feilen aksepterte ordningen, og styret anså derfor saken som avsluttet etter at kompensasjon fra samtlige var innbetalt. I ettertid har en av andelseierne fremmet krav om delvis tilbakebetaling. Dette kravet har imidlertid blitt avslått av styret da vi vurderer at ovennevnte alternativer ivaretar likebehandlingsprinsippet.

Etter at Salto- og EVlink-ladere ble avviklet høsten 2025, er det nå kun Easee-ladere som er i bruk.

- Borettslaget faktureres ikke av PlugPay for ladernes strømforbruk eller drift av ladeanlegget.

- PlugPay måler individuelt forbruk for hver lader, og respektive andelseier har etablert egen abonnementsavtale med PlugPay og betaler gjennom denne for sitt eget faktiske strømforbruk samt en fast månedskostnad for tjenesten.

- Borettslaget betaler kun for strøm i garasjen som går til belysning og øvrige installasjoner.

- Styret har ikke innsyn i beboernes ladeforbruk grunnet GDPR.

- Det finnes ingen differanse mellom innbetalte beløp fra beboere og faktiske kostnader fra PlugPay i dag, ettersom alle kostnader er adskilt og individuelt målt.

Styret har tidligere orientert om borettslagets ladeordninger på både beboermøter og generalforsamlinger. Ordningen er utformet for å sikre at borettslagets kostnader for felles forbruk og den enkelte andelseiers individuelle strømforbruk for lading av elbil holdes adskilt, slik at borettslaget ikke subsidierer den enkelte andelseiers strømforbruk.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5.2 Opprettelse av grøntkomité i borettslaget

Forslagsstiller: Linda Kristine Markham, Bertramjordet 58

Beskrivelse

Borettslagets uteområder er en viktig del av bomiljøet. Gode og velstelte grøntområder bidrar til trivsel, bedre nærmiljø og kan ha positive effekter på både helse og sosialt fellesskap blant beboerne. Et gjennomtenkt og godt vedlikeholdt uteområde kan også gjøre borettslaget mer attraktivt.

For å styrke arbeidet med uteområdene foreslås det å opprette en grøntkomité bestående av beboere. Grøntkomiteens arbeid skal være basert på frivillighet, samarbeid og engasjement for bomiljøet.

Komiteen skal bidra til planlegging og gjennomføring av felles dugnader i uteområdene, minimum to ganger i året (vår og høst), samt kunne ta initiativ til mindre dugnader ved behov. Komiteen skal også ha ansvar for organisering og drift av borettslagets parsellhage og for mindre sosiale tiltak knyttet til grøntområdene som kan styrke fellesskapet i borettslaget, for eksempel frø- og plantebytte, hjelp til beplanting eller lignende aktiviteter. I tillegg skal grøntkomiteen ha et overordnet blikk på uteområdene og kunne foreslå tiltak eller forbedringer til styret.

Komiteen skal bestå av minimum fire medlemmer, inkludert én leder. Ett medlem fra styret bør delta i komiteen for å sikre god dialog og forankring. Komiteen må ha jevnlig dialog med tunkontaktene slik at behov og innspill fra beboerne blir ivaretatt. Komiteens leder bør delta på minst to styremøter per år for å drøfte budsjett og andre relevante saker.

Ved å organisere arbeidet rundt uteområdene kan borettslaget få gjennomført mer vedlikehold og utvikling gjennom dugnadsarbeid. Dette kan også bidra til reduserte kostnader til eksterne tjenester og dermed være økonomisk gunstig for borettslaget. Det foreslås at grøntkomiteen disponerer en mindre, fastsatt sum i budsjettet til nødvendige innkjøp i forbindelse med dugnader og mindre tiltak i uteområdene. Komiteen skal utarbeide en årlig rapport som oppsummerer aktiviteter og tiltak gjennom året.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprette en grøntkomité bestående av frivillige beboere. Komiteen skal bestå av minst fire medlemmer, inkludert én leder. Ett medlem fra styret bør delta i komiteen og komiteens leder bør delta på minst to styremøter årlig. Komiteen skal bidra til planlegging og gjennomføring av minst to årlige dugnader (vår og høst), kunne initiere mindre dugnader ved behov, ha ansvar for organisering og drift av parsellhagen, samt foreslå tiltak for utvikling og vedlikehold av borettslagets uteområder. Komiteen kan også legge til rette for mindre sosiale aktiviteter knyttet til grøntområdene. Grøntkomiteen gis disposisjonsrett over en fastsatt årlig budsjettsum til mindre innkjøp og tiltak, og skal levere en årlig rapport om sitt arbeid.

Styrets innstilling:

Styret ønsker innledningsvis å understreke at initiativ fra andelseiere knyttet til borettslagets uteområder er positive og viktige for et godt bomiljø. Det er samtidig viktig å understreke viktigheten av at andelseierne tar ansvar for installasjoner og beplantning som på privat initiativ er etablert på borettslagets fellesområder.

<u>Opprette grøntkomité</u>

Vedrørende forslaget om å opprette en grøntkomité, gjør styret oppmerksom på at borettslaget har hatt en grøntkomité siden 1990-tallet, og at denne aldri har vært avviklet. Per i dag har komitéen ansvar for parsellhagen, med Elise Hardie som ansvarlig. Varamedlem Samiha Nejmi deltar i komitéen for å sikre god kommunikasjon mellom styret og komitéen. Styret er ikke kjent med utfordringer i komitéens arbeid og oppfatter komitéen som fungerende. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å etablere en ny komité. Ved ønske om rekruttering, kan styret bistå med annonsering i borettslagets offisielle kommunikasjonskanaler (f.eks. Bonabo).

Ansvar for fellesdugnader

Vedrørende forslaget om at grøntkomitéen skal ha ansvar for gjennomføring av dugnad, er styrets holdning at det avgjørende for en vellykket dugnad er hvor stort oppmøtet. Siste dugnad ble gjennomført våren 2025, med svært lav deltakelse, spesielt fra rekkehusene der kun tre møtte. I etterkant mottok styret e-post fra en andelseier som antydet at dugnaden var boikottet: "Regner med at dere hadde fryktelig «mange» engasjerte på dugnad (ironi)? Før var det en begivenhet og samling for gode naboer. Nå er det ikke mange som orker engasjere seg for borettslaget". Sammenholdt med den lave deltagelsen, tolket styret derfor situasjonen som et uttrykk for manglende interesse for fellesdugnader. Gjennom sommeren 2025 samarbeidet styret tett med vaktmester om løpende vedlikehold av grøntområdene, hvilket gjorde høstdugnad overflødig.

Styret sendte samtidig med vårdugnaden pålegg til flere andelseiere i rekkehusene om å utbedre private hekker og gjerder som er etablert på borettslagets fellesområder. Svært få fulgte opp innen fristen, og mange har per i dag fortsatt ikke fulgt opp pålegget.

Styret har for øvrig blitt gjort kjent med at en gruppe beboere gjennomførte en privat dugnad høsten 2025. Styret var ikke invitert eller informert, og oppgavene var ikke avklart med styret. Styret er positiv til beboerengasjement, men det er viktig å være oppmerksom på at slike tiltak kan medføre alvorlige konsekvenser ettersom borettslagets forsikring kun gjelder hendelser som inntreffer ved dugnader som er arrangert av borettslaget selv. Videre kan tiltak som trefelling eller oppføring av boder uten kjennskap til eiendomsgrenser føre til konflikter med naboeiendommer.

Deltagelse på styremøter og budsjett

Vedlikehold av felles uteområder er inkludert i vaktmesteravtalen, som omfatter gressklipp, klipp av hekk og lignende oppgaver. En slik ordning gir styret mulighet til å prioritere vedlikehold utifra behov og borettslagets økonomi, fremfor å avsette et fast budsjett til grøntarbeid.

Tidligere erfaring viser for øvrig at et eget grøntbudsjett kan føre til økt forbruk og at midler brukes på tiltak som faller inn under andelseiernes egen vedlikeholdsplikt – som parsellhage, klipping av private hekker, trefelling og maling av gjerder.

Borettslaget tok i 2025 kr 200 per år for parsellhager, som presumptivt skal dekke leie av kommunal grunn og vannforbruk. Beløpet dekker ikke de reelle kostnader og vurderes økt i 2026.

Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget viderefører dagens ordning med grøntkomité. Komitéen har ansvar for rekruttering og valg av medlemmer. Ett styremedlem skal inngå i komitéen. Grøntkomitéen har hovedansvar for drift av parsellhagene, slik at dette ikke medfører ekstra kostnader for andelseiere som ikke benytter parsellhage. Styret har ansvar for vedlikehold av felles grøntområder. Dette budsjetteres og gjennomføres i tråd med øvrige vedlikeholdsoppgaver og borettslagets økonomi. Alle andelseiere,

inkludert grøntkomitéen, kan fremme forslag til tiltak på fellesområdene. Tiltak som faller under den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt skal ikke finansieres gjennom felleskostnadene.

5.3 Kostnad og beslutningsmyndighet ved bytte av porttelefoner i oppgangene B20–B23

Forslagsstiller: Suhaila Zolfaghari, Bertramjordet 20

Beskrivelse

Bakgrunn

Styret har besluttet å bytte porttelefonanlegg i oppgangene B20–B23. Andelseier har først forsøkt å få en forklaring via telefon, men opplevde styreleder som uprofesjonell og ble oppfordret til å sende en skriftlig henvendelse. Dette ble gjort, men styret har ikke gitt svar.

Som andelseier ønskes nå oversikt over **samlede kostnader og beregningsgrunnlag**, i tråd med borettslagsloven § 8-9, punkt 6, som krever tilstrekkelig informasjon om økonomiske konsekvenser ved tiltak som kan påvirke felleskostnader eller borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at:

1.

a. Styret fremlegger **samlet kostnad** for bytte av porttelefoner i B20–B23, med tydelig **beregningsgrunnlag** i tråd med borettslagsloven § 8-9, punkt 6.
b. Styret redegjør for **hvilken beslutningsmyndighet** de har, og om tiltaket faller innenfor styrets kompetanse eller krever generalforsamlingens godkjenning.

Styrets innstilling:

<u>Bakgrunn</u>

Styret har over lengre tid mottatt gjentatte meldinger om feil og driftsproblemer på eksisterende porttelefonsystem:

- Systemet sluttet å fungere i oppgang B22 og B23.
- En betydelig andel beboere i B20 og B21 har over lengre tid meldt om vedvarende feil.
- Tidligere reparasjoner har vist seg svært kostbare, blant annet fordi leverandøren har hatt monopol på systemet som er installert i borettslaget. Som eksempel kostet en reparasjon i B23 i 2025 kr 38 000. Da systemet feilet igjen etter én uke, påløp ytterligere kr 12 000 som følge av ny feil.

På bakgrunn av gjentatte feil og høye reparasjonskostnader vurderte styret om overgang til nytt system ville være mer økonomisk forsvarlig enn videre reparasjoner.

<u>Kostnader og vurdering av tiltak</u>

Styret innhentet tilbud på nytt porttelefonsystem som viste at et nytt system kan installeres til en kostnad på ca. kr 55 200 per oppgang.

Dette tilsvarer omtrent samme kostnadsnivå som én større reparasjon på eksisterende system i 2025. Et nytt system fra leverandør uten monopol på deler og service vil samtidig redusere risikoen for uforholdsmessig høye vedlikeholdskostnader fremover.

Styret besluttet derfor å:

- Bytte porttelefonsystem i oppganger der eksisterende system ikke fungerer.
- La oppganger med fungerende system beholde dette inntil videre, for å unngå en større samlet engangsinvestering.
- Gjennomføre utskifting suksessivt etter behov.

Samlet estimert kostnad for oppgangene B20–B23 er ca. kr 221 000.

Den 17. november 2025 ble andelseiere i de aktuelle oppgangene informert om:

- at borettslaget dekker standard porttelefon,
- at eventuelle tilvalg utover standard bekostes av den enkelte andelseier.

Henvendelse i forbindelse med installasjon 8. desember 2025

I forbindelse med planlagt utskifting i oppgang B20 den 8. desember 2025 ble styret kontaktet av montørene om at en mann som oppholdt seg i en av leilighetene hevdet at borettslaget skulle bekoste videoløsning (tilvalg) i leiligheten. Vedkommende tok deretter direkte kontakt med styreleder per telefon.

Under telefonsamtalen:

- ble det fremsatt krav om at borettslaget skulle bekoste videoløsning i leiligheten,
- ble lovligheten av beslutningen og borettslagets økonomi etterspurt,
- ble det opplyst at rettslige skritt ble vurdert knyttet til andre forhold, herunder tidligere sak om depositum for leie av grendehus (se egen innmeldt sak 5.4),
- ble det uttrykt sterk misnøye med styrets arbeid og kommunikasjon.

Styreleder besvarte spørsmålene som dukket opp underveis i samtalen, men opplevde etter hvert samtalen som svært lite konstruktiv og anmodet derfor om at eventuelle spørsmål og krav ble sendt skriftlig til styret for forsvarlig behandling. Siden telefonsamtalen berørte flere ulike saker som håndteres av forskjellige styremedlemmer, ble innholdet samme dag oppsummert i styrets interne kommunikasjonskanal.

Styreleder søkte på dette tidspunktet også opp vedkommende sitt mobilnummer på 1881 i et forsøk på å ta rede på hvilken leilighet vedkommende tilhørte, og kunne konstatere at nummeret tilhørte en Hadi Ghalegolabi med adresse i Hallagerbakken borettslag. Vedkommende har altså ingen registrert tilhørighet til Bertramjordet borettslag, vedkommende kan ikke gjøre krav i kraft av andelseier, og påstanden i innmeldt sak om at styreleder skal ha snakket med (den kvinnelige) andelseieren medfører for øvrig heller ikke riktighet.

Styrets beslutningskompetanse

Etter borettslagsloven § 8-9 første ledd har styret myndighet til å treffe beslutninger som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen.

Utskifting av et porttelefonsystem som:

- er defekt,
- ikke lenger lar seg reparere på en økonomisk forsvarlig måte,
- og erstattes med et tilsvarende standard system,

anses som vedlikehold.

Tiltaket krever derfor ikke generalforsamlingens godkjenning.

Forslagsstiller viser til borettslagsloven § 8-9 sjette ledd, som gjelder tiltak utover vanlig forvaltning og vedlikehold der kostnaden overstiger 5 % av årlige felleskostnader.

Styret vurderer at denne bestemmelsen ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet. Styret bemerker likevel at investeringen på ca. kr 221 000 uansett ligger klart innenfor 5 % av borettslagets årlige felleskostnader (5% utgjør ca. kr 868 000).

Styrets vurdering

Styret mener:

- Utskiftingen er nødvendig og økonomisk forsvarlig vedlikehold.
- Tiltaket reduserer risiko for høye og uforutsigbare reparasjonskostnader.
- Styret har handlet innenfor sin lovbestemte kompetanse.
- Henvendelser er håndtert i tråd med forsvarlig saksbehandling.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

5.4 Tilbakebetaling av depositum ved bruk av grendehus – behandling av andelseier

Forslagsstiller: Suhaila Zolfaghari, Bertramjordet 20

Beskrivelse

Bakgrunn

Andelseier har etterspurt tilbakebetaling av depositum knyttet til bruk av grendehus. Under inspeksjon 1. september 2025 ble det av styrets representant, Izabella
Agnieszka Adamska Moouritzen, opplyst at gulvet var tilstrekkelig vasket og at depositum ikke burde trekkes. Bekreftelse på dette skulle senere sendes skriftlig, men ble ikke mottatt.

Senere samme dag sendte styret e-post med krav om ny kontroll i dagslys. Da andelseier møtte til ny inspeksjon 2. september kl. 09:00, var koden inaktiv og adgangen til lokalet uteblitt.

Denne hendelsen viser en praksis som er uforutsigbar og problematisk for andelseiere. Slik behandling skaper urettferdighet, økt belastning og økonomiske konsekvenser for beboere, og kan føre til at tvister må bringes inn for **forliksrådet**, noe som medfører ytterligere kostnader for både borettslag og andelseier.

Jeg ber generalforsamlingen fatte vedtak om at depositumet for bruk av grendehuset tilbakebetales umiddelbart. Styrets uforutsigbare og uprofesjonelle håndtering viser tydelig hvordan enkelte

andelseiere kan behandles, og saken legges frem for å bevisstgjøre alle andelseiere om den behandlingen som kan oppstå når henvendelser til styret ikke besvares.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

1.
a. Styret **umiddelbart tilbakebetaler depositum** til andelseier i tråd med avtale og tidligere inspeksjon.
b. Generalforsamlingen understreker at styret skal sikre **forutsigbar og profesjonell behandling av andelseiere**, og at unødvendig forsinkelse eller urettmessig tilbakeholdelse av midler ikke aksepteres.

Styrets innstilling:

Saken gjelder en konkret tvist mellom andelseier (som leietaker) og borettslaget (som utleier) knyttet til gjennomføring av et leieforhold.

Oppfølging av leieforhold og håndtering av eventuelle tvister er en del av styrets løpende forvaltning og representasjon av borettslaget utad, jf. borettslagsloven § 8-8 og § 8-9.

Generalforsamlingen skal behandle saker av overordnet og prinsipiell karakter. Den er normalt ikke klageorgan for behandling av bagatellmessige enkeltsaker eller tvister mellom andelseier og borettslaget. Eventuell videre oppfølging av den konkrete tvisten må etter styrets vurdering håndteres mellom partene etter ordinære tvisteløsningsmekanismer. Saken foreslås derfor ikke realitetsbehandlet av generalforsamlingen.

Styret ønsker likevel å redegjøre for saken, da den illustrerer i hvilken grad styrets løpende forvaltning ofte blir gjenstand for omfattende problematisering av saker som er av bagatellmessig karakter. Depositums-beløpet i den foreliggende saken utgjør kr 1.000. Til tross for dette har styret blitt utsatt for e-post-korrespondanse som har hatt en form og et omfang som oppleves belastende, herunder med ordlyd som har en truende undertone, samt trusler om rettslige skritt. Styret har mange store og viktige oppgaver for borettslaget, og erfarer at denne typen enkeltsaker tar uforholdsmessig mye tid og kapasitet.

Innmeldt sak vedrører et leieforhold der andelseier leide grendehuset søndag 31. august 2025. Ved inspeksjon etter leieforholdet ble det avdekket at grendehuset ikke var tilstrekkelig rengjort. Gulvet hadde synlige flekker og skoene festet seg til gulvet der det var sølt. Styret tillemper en ensartet praksis for samtlige leietakere, der man strekker seg langt overfor leietaker med hensyn til utbedring av manglende renhold, slik at de skal kunne få depositumet tilbakebetalt. Ansvarlig for grendehuset sendte derfor samme kveld følgende e-post til andelseier: «Du har mulighet til å komme i kveld eller i morgen før kl. 16. Dersom dette ikke blir gjort, må vi trekke kostnaden fra depositumet. Du kan bruke den samme koden for å låse deg inn frem til i morgen kl. 16.» Følgende bilder var vedlagt e-posten som dokumentasjon:



Sent samme kveld møtte et par opp utenfor grendehuset og kom i snakk med en nabo. Det oppsto en diskusjon om styret, depositumet og bruken av grendehuset. Til tross for at det var sent på kvelden, kontaktet naboen ansvarlig for grendehuset og anmodet henne om å komme så fort som mulig. Da ansvarlig ankom, var paret allerede inne i grendehuset. Det viste seg at andelseieren som var registrert som leietaker hadde formidlet adgangskoden til paret. Slik styret oppfattet situasjonen, hadde andelseieren leid grendehuset i sitt eget navn på vegne av familiemedlemmer som ikke er registrert bosatt i borettslaget, og med dette oppnådd den lavere prisen for leie som tilbys andelseiere i borettslaget. Mannens oppførsel og språkbruk ble oppfattet som aggressiv, og paret nektet å vaske grendehuset.

Senere samme kveld sendte andelseieren flere e poster til styret hvor det gjentatte ganger ble bekreftet at man ikke kom til å vaske gulvet, samtidig som man kom med ulike anklager mot styret og truet med «vi ta en alvorsprat», «har lite tåleranse for påstander for å rettferdiggjøre tyveri i dagslys og menneskeplageri. Dersom du ikke oppgir nummer kan du ringe meg. Bruker ikke mer tid på dette.» osv. Styret oppfattet dette som en endelig avklaring på at andelseieren ikke ville foreta ytterligere vask og adgangskoden til grendehuset ble følgelig slettet. Grendehuset var utleid påfølgende dag, og styret måtte bestille renholder umiddelbart for å kunne gi tilgang til rene lokaler for ny leietaker. Depositumet ble brukt til å dekke kostnaden for rengjøring, i tråd med reglene for leie og bruk av grendehuset.

Forslagsstillers påstand om at ansvarlig for grendehuset hadde godkjent renholdet faller på sin egen urimelighet da det kan dokumenteres i e-postkorrespondanse at så ikke var tilfelle.

I tiden etter dette har styret i e-post blitt utsatt for trusler om rettslige skritt. Den 21.september 2025 har ansvarlig for grendehuset også blitt oppsøkt hjemme og utskjelt av mannen i det paret som møtte opp på grendehuset kvelden den 31. august. Etter styrets forståelse er dette sønnen til andelseieren.

Etter styrets vurdering er utleievirksomheten, herunder vurdering av hvorvidt depositum skal tilbakeholdes til dekning av nødvendig renhold etter leieforholdet, en del av styrets løpende forvaltning av borettslaget. Dersom generalforsamlingen skulle fatte vedtak om tilbakebetaling i en

konkret tvist uten at grunnlaget er dokumentert, slik tilfellet er for den innmeldte saken, vil dette kunne undergrave styrets ansvar og arbeid med forsvarlig forvaltning på vegne av fellesskapet.

Andelseieren krever også at generalforsamlingen pålegger styret å sikre forutsigbar og profesjonell behandling av andelseiere. Styret har i denne saken handlet i henhold til reglene for leie som andelseieren aksepterte ved bestilling av grendehuset. Styret ga for øvrig andelseieren mulighet til å komme tilbake og vaske dagen etter, selv om styret strengt tatt ikke er pålagt å gjøre dette iht reglene. Styret handlet profesjonelt og forsøkte å strekke seg i det lengste til fordel for andelseieren, men ble istedenfor møtt med manglende respekt.

Styret vil avslutningsvis understreke at grendehuset er et viktig fellesgode i borettslaget. Det fungerer som en verdifull samlingsplass for beboerne og utgjør samtidig en inntektskilde som bidrar til den ordinære driften av borettslaget. For å kunne opprettholde dette tilbudet, er det avgjørende at grendehuset driftes forsvarlig, og at alle som leier lokalet følger gjeldende regler for bruk og renhold. Dette bidrar til å redusere unødvendige vedlikeholdskostnader og tapte leieinntekter. Styret vil også presisere at i slike saker som denne må borettslagets beste veie tyngre enn enkeltklager knyttet til tilbakeholdt depositum.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen legger til grunn at saken gjelder en konkret tvist mellom andelseier og borettslaget knyttet til gjennomføring av et leieforhold.

Generalforsamlingen viser til at oppfølging av leieforhold, herunder vurdering av tilbakebetaling av depositum og håndtering av eventuelle tvister, er en del av styrets løpende forvaltning og representasjon av borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 8-8 og 8-9.

Saken faller derfor utenfor generalforsamlingens myndighetsområde og realitetsbehandles ikke.

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

5.5 Vedlikehold av bod ved Bertramjordet 18

Det er to innmeldte saker vedrørende vedlikehold av bod ved Bertramjordet 18. Disse er presentert som innmeldt sak 5.5 a) og 5.5 b) under. Styret gir kun én innstilling og ett forslag til vedtak som presenteres etter innmeldt sak 5.5 b). Sak 5.5 a) er innmeldt av nabo Suhaila Zolfaghari (Bertramjordet 20) og sak 5.5 b) er innmeldt av Hadi Ghalegolabi på vegne av andelseier i B18.

5.5 a) Forslagstiller: Suhaila Zolfaghari (Bertramjordet 20)

Tittel: Gjennomføring av vedlikehold på utebod ved Bertramjordet 18 – bomiljø og likebehandling

Beskrivelse

Bakgrunn

Styret har i 2025 igangsatt et vedlikeholdsprosjekt hvor samtlige uteboder i borettslaget skal vaskes og males, og alle postkasser byttes ut. Dette er et positivt tiltak som styrker borettslagets vedlikehold og helhetsinntrykk.

Bodene er en del av borettslagets bygningsmasse, og vedlikehold av disse er styrets ansvar etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Når styret vedtar et slikt prosjekt, må det gjennomføres for alle berørte andeler.

Jeg registrerer imidlertid at uteboden ved Bertramjordet 18 ennå ikke har blitt malt, og postkassen ikke byttet. Dette er bekymringsfullt, både for bomiljøet og for borettslagets omdømme.

Bomiljø og fellesskap

Når en bod ikke blir vedlikeholdt, påvirker det ikke bare den aktuelle andelseieren, men hele bomiljøet.

-
  - Andre beboere ser på den umalte og møkkete boden daglig.
  - Besøkende, meglere og potensielle kjøpere får et negativt førsteinntrykk.
  - Et dårlig vedlikeholdt uteområde kan gi inntrykk av manglende orden og ansvar, og dermed påvirke verdien på alle andelene i borettslaget.

Å unnlate å gjennomføre vedlikehold på en bod som tilhører borettslagets felles eiendom straffer hele fellesskapet, ikke bare én beboer.

Situasjonen med andelseieren

Andelseieren i Bertramjordet 18 er slagrammet, sitter i rullestol og har store språkutfordringer etter sykdom, men er kognitivt fullt oppegående.

Flere beboere har sendt henvendelser til styret for å påpeke at boden ikke blir malt, og spurt om når arbeidet vil bli gjennomført. Styret har svart:

"Vedrørende boden til B18, så er denne ikke i en forfatning som tilsier at det er kritisk å gjennomføre vedlikehold umiddelbart. Det er forøvrig en høyst legitim årsak til at arbeid på denne boden må avventes, uten at denne vil bli diskutert med enkelt-beboere."

Dette svaret har skapt bekymring blant flere beboere, fordi det viser at styret aktivt har valgt å la konflikten om gjerde og levegger påvirke gjennomføringen av vedlikeholdsprosjektet, og at avgjørelsen ikke diskuteres med fellesskapet. Dette er uheldig og skaper inntrykk av urettferdig behandling i borettslaget.

Omdømme og boligverdi

Manglende vedlikehold av borettslagets eiendom påvirker borettslagets samlede inntrykk:

1.
a. Estetikk og bomiljø: En ubehandlet bod trekker ned helhetsinntrykket av tunet og fellesområdene.
b. Borettslagets omdømme: Besøkende, meglere og potensielle kjøpere vil spørre hvorfor noen boder ikke vedlikeholdes, noe som kan tolkes som dårlig styring.
c. Boligverdi: Dårlig vedlikehold påvirker opplevd kvalitet og kan indirekte redusere verdien på alle andeler i borettslaget.

En konsekvent gjennomføring av vedlikeholdet for alle boder er derfor både et spørsmål om rettferdighet og ansvar for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

1.
a. Styret skal sørge for at uteboden tilknyttet andelen i Bertramjordet 18 blir vasket og malt på lik linje med øvrige boder.
b. Styret skal sørge for at postkassen tilknyttet andelen i Bertramjordet 18 blir byttet ut på lik linje med øvrige postkasser.
c. Generalforsamlingen understreker at vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse skal gjennomføres likt for alle andeler, uavhengig av andre pågående saker eller konflikter.
d. Generalforsamlingen påpeker at forsinket eller manglende vedlikehold kan skade bomiljø, borettslagets omdømme og verdien på andelene, og at dette må unngås.

5.5 b) Forslagstiller: Hadi Ghalegolabi på vegne av andelseier Mahin Mahamandoost Soofla Alizadeh (Bertramjordet 18)

Tittel: Manglende vedlikehold av bod og postkasse ved Bertramjordet 18 – krav om likebehandling

Beskrivelse

Bakgrunn

I 2025 gjennomførte borettslaget et vedlikeholdsprosjekt hvor samtlige uteboder i borettslaget ble vasket og malt, og alle postkasser ble byttet ut.

Bodene er en del av borettslagets bygningsmasse og dermed en del av borettslagets felles eiendom. Vedlikehold av bygningsmassen er styrets ansvar å gjennomføre i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Når styret først beslutter å gjennomføre et slikt vedlikeholdsprosjekt, plikter styret å sørge for at tiltaket gjennomføres på lik måte for alle berørte andeler.

Min bod ble imidlertid ikke malt, og min postkasse ble ikke byttet ut, til tross for at dette ble gjort for de øvrige andelene i borettslaget.

Styrets begrunnelse

Jeg oppfatter at dette er begrunnet i en pågående konflikt mellom styret og meg om gjerde og levegger ved min bolig, som styret mener er satt opp uten godkjenning.

Etter mitt syn er dette to separate forhold. En uenighet om gjerde eller levegger gir ikke styret grunnlag for å unnlate å utføre vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

Styret er, på lik linje med andelseierne, bundet av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Vedlikeholdsansvaret kan derfor ikke brukes som et virkemiddel i en konflikt med en andelseier.

Diskriminering og forskjellsbehandling

Jeg er slagrammet, sitter i rullestol og har store språkutfordringer etter sykdom. Samtidig er jeg kognitivt fullt oppegående.

Når min bod og min postkasse blir stående som de eneste i borettslaget som ikke malt /vedlikeholdes, oppleves dette som en tydelig forskjellsbehandling. Det får meg til å føle meg uthengt i mitt eget bomiljø.

Jeg opplever dette som diskriminering på grunn av min funksjonsnedsettelse og alder. Diskriminering er forbudt i borettslag, jf. borettslagsloven § 1-5.

Etter mitt syn er det alvorlig dersom styret lar en konflikt med en andelseier føre til at vedkommende behandles annerledes enn andre beboere i et felles vedlikeholdsprosjekt.

Behov for behandling i generalforsamlingen

Jeg kunne valgt å reise sak mot borettslaget og styret. En rettslig prosess vil imidlertid kunne medføre betydelige kostnader for borettslaget.

Jeg har derfor valgt å fremme saken for generalforsamlingen, som er borettslagets øverste organ, slik at saken kan bli vurdert av fellesskapet.

Det er også viktig for meg å gjøre beboerne kjent med hvordan saken er blitt håndtert.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

1.
a. Styret skal sørge for at uteboden tilknyttet andelen i Bertramjordet 18 blir vasket og malt på lik linje med øvrige boder i borettslaget.
b. Styret skal sørge for at postkassen tilknyttet andelen i Bertramjordet 18 blir byttet ut på lik linje med øvrige postkasser i borettslaget.
c. Generalforsamlingen legger til grunn at vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse skal gjennomføres likt for alle andeler, og ikke kan brukes som reaksjon i konflikter mellom styret og en andelseier.

Styrets innstilling:

<u>Innledning</u>

Styret registrerer at forslagene inneholder flere påstander styret ikke kjenner seg igjen i, og finner det derfor nødvendig å redegjøre for sakens faktiske bakgrunn, relevante rettslige utgangspunkt og styrets vurderinger.

<u>Rettslig utgangspunkt – styrets ansvar for vedlikehold</u>

Styrets forvaltningsansvar

Etter borettslagsloven § 8-8 har styret ansvar for forvaltningen av borettslaget, herunder vedlikehold av bygningsmassen.

Styret må i denne sammenheng foreta løpende prioriteringer basert på blant annet:

- behov
- økonomi
- fremdrift
- sikkerhet og arbeidsmiljø

Det finnes ikke rettslig grunnlag for at vedlikeholdsarbeid alltid må gjennomføres samtidig eller identisk for alle deler av bygningsmassen. Vedlikeholdsbehov kan variere mellom ulike konstruksjoner og over tid.

Om diskrimineringspåstanden
Det fremsettes i sak 5.5 b påstand om diskriminering etter borettslagsloven § 1-5.

Styret vil presisere følgende:

- Styret har aldri lagt vekt på alder eller funksjonsnedsettelse i denne saken.
- Det foreligger ingen kommunikasjon som underbygger en slik påstand.
- Beslutningen om å utsette arbeid er begrunnet i arbeidsmiljø, sikkerhet og økonomisk risiko.
- Påstanden om at boden ved B18 er den eneste som ikke er malt medfører ikke riktighet. Vedlikehold på bod ved B35 gjenstår også (av annen årsak).

Styret avviser derfor klart at det foreligger diskriminering.

<u>Bakgrunn og fremdrift for vedlikeholdsprosjektet</u>

Maling av utvendige boder tilhørende rekkehusene var ikke planlagt som del av renoveringsprosjektet. Etter ferdigstillelse besluttet styret våren 2025 å innhente tilbud om:

- maling av boder og utvendige trapper
- utskifting av råteskadet panel og dører

Nye postkasser skulle monteres etter at bodene var malt.

I forbindelse med prosjektet var det nødvendig for leverandør å gjennomføre befaring av bodenes tilstand. Da boden ved B18 skulle besiktiges, ble leverandøren nektet adgang til dette av et familiemedlem til andelseieren i B18. Leverandøren forlot Bertramjordet umiddelbart og opplyste styret omgående på sms om at han hadde blitt utsatt for det han oppfattet som svært krenkende utsagn knyttet til sin nasjonalitet. Et styremedlem opplevde tilsvarende opptreden av det samme familiemedlemmet umiddelbart etterpå, da familiemedlemmet oppsøkte henne utenfor blokken der hun bor, da hun tilfeldigvis sto der i prat med et annet styremedlem.

I etterkant mottok styret flere e-poster fra andelseiers fullmektig hvor både leverandør og styret ble nektet adgang til området, til tross for at dette området altså er å anse som borettslagets fellesareal.

Leverandøren opplyste videre at de etter denne hendelsen ikke kunne garantere et forsvarlig arbeidsmiljø ved arbeid på den aktuelle boden, og uttrykte også motvilje mot å gjennomføre øvrig arbeid i prosjektet.

Styret har plikter å sørge for at arbeid i borettslaget kan utføres på en trygg og forsvarlig måte. Hendelsen medførte risiko for stans i hele prosjektet og økonomisk ansvar for borettslaget uten utført arbeid. Styret kom derfor til enighet med leverandør om å utsette arbeidet på bod B18 og gjennomføre øvrig avtalt arbeid som planlagt.

Styret har i slike tilfeller anledning til å iverksette tvangstiltak, men vurderte at dette ikke var forsvarlig bruk av borettslagets ressurser i dette tilfellet. Boden er i god teknisk stand og utgjør ikke fare for hverken personer eller eiendom. Den eneste grunnen til at manglende vedlikehold er synlig, er at øvrige boder har skiftet farge når de ble malt denne gangen.

Styret kan ikke se at det foreligger grunnlag for rettslig krav mot borettslaget om manglende vedlikehold.

Påstand om at vedlikehold brukes i konflikt om levegger

I sak 5.5 b hevdes det at vedlikeholdet er utsatt på grunn av konflikt om levegger. Styret finner dette uforståelig da det har vært omfattende dialog om bakgrunnen. Det ble blant annet presisert følgende i e-post allerede 12. juni 2025:

«Befaringen hadde for øvrig ikke til hensikt å se på de etablerte leveggene, men inspisere tilstanden til de frittstående bodene som nå skal utbedres."

Forslagsstiller ønsker at beboerne gjøres kjent med hvordan saken er håndtert. Styret mener på sin side det er vel så viktig å presisere at styret i denne saken har blitt møtt med:

- manglende respekt for styrets arbeid
- trusler
- uakseptable personrettede ytringer mot både leverandør og styremedlem

I sak 5.5a) antydes det videre at styrets svar på henvendelser fra beboere om gjenstående vedlikehold på bod B18 skal ha skapt bekymring ha være relatert til sak om gjerde og levegger (se innmeldt sak 5.8). Styret stiller seg uforstående til hvordan den siterte formuleringen kan gi grunnlag for slik bekymring da det klart fremgår at arbeidet skal gjennomføres på et senere tidspunkt. Det er for øvrig kun én beboer, som selv har mange år bak seg med styrearbeid i borettslaget, som har fått det svaret som siteres i innmeldt sak. I denne forbindelse finner styret det nødvendig til å nevne at enkelte andelseiere synes å legge til grunn at de skal ha løpende innsyn i, og i praksis kunne dirigere, styrets arbeid i enkeltsaker. En slik forventning har ikke grunnlag i lov eller vedtekter. Etter borettslagsloven er det styret som forestår den løpende forvaltningen av borettslaget, og denne myndigheten kan ikke uthules gjennom løpende detaljstyring fra enkeltandelseiere.

Den typen henvendelser som her er vist til fremstår som utidige og medfører en unødvendig ekstrabelastning for styrets arbeid og ressursbruk.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

Generalforsamlingen legger til grunn at styret, jf. borettslagsloven § 8-8, har ansvar for prioritering og gjennomføring av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

Generalforsamlingen legger til grunn at vedlikeholdsarbeid ikke nødvendigvis må gjennomføres samtidig eller identisk for alle deler av bygningsmassen.

Generalforsamlingen understreker at:

- arbeidsmiljøet for leverandører og styret skal være trygt
- arbeid i borettslaget skal kunne utføres uten trakassering eller diskriminerende uttalelser
- borettslagets midler skal forvaltes forsvarlig

Generalforsamlingen tar til orientering at:

- vedlikehold av bod B18 er utsatt av hensyn til arbeidsmiljø og økonomisk risiko
- ny postkasse monteres når boden males, i tråd med praksis for øvrige boder

Generalforsamlingen anser forslagene i sak 5.5 a og 5.5 b som besvart gjennom styrets redegjørelse.

5.6 Orienteringssak – Eksklusiv bruksrett til fellesarealer

Forslagsstiller: Styret

Beskrivelse

Styrets innstilling

Styret har siden høsten 2024 arbeidet med problemstillinger knyttet til eksklusive bruksrettigheter i borettslaget, herunder bruksrett til fellesarealer, bygningsmessige arbeider på – og tilhørende vedlikeholdsplikt for arealer og bygningsmessige installasjoner. Problemstillingene og styrets syn på disse har vært belyst i Bertramposten, notat og informasjon distribuert på Bonabo og i postkasse, samt i innmeldt sak 5.1 i fjorårets generalforsamling. Styret har videre innhentet en juridisk vurdering (se vedlegg «Vurdering eksklusiv bruksrett, Bertramjordet borettslag») som underbygger styrets syn på problemstillingen. Styret har også vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten, samt branntekniske konsulenter (se vedlegg «Brannteknisk notat») for å oppnå en samlet oversikt over borettslagets situasjon.

Styret vurderer det nødvendig å gjennomføre en strukturert opprydning for å sikre likebehandling, forutsigbarhet og etterlevelse av vedtekter og offentlig regelverk.

Saken legges frem som orientering til generalforsamlingen.

<u>Utgangspunkt i lov og vedtekter</u>

Alle andelseiere har lik rett til bruk av fellesarealer. Eksklusiv bruksrett kan kun etableres ved stiftelsen av borettslaget, eller ved vedtak i generalforsamlingen med 2/3 flertall. Den som hevder eksklusiv bruksrett har bevisbyrden. Rettighetene er ikke evigvarende og kan endres eller trekkes tilbake. Likebehandlingsprinsippet gjelder.

Ved stiftelsen av borettslaget i 1982 ble kun mindre uteområder tilsvarende balkong ansett etablert for rekkehusene. Det finnes ikke dokumentasjon på større private hager fra stiftelsen.

Etter stiftelsen har det blitt gjort utvidelser av uteområder med mange hager, gjerder, terrasser, plattinger mv. er etablert uten søknad eller vedtak. Det er viktig å merke seg at langvarig bruk ikke gir rettighet, men anses kun som tålt bruk.

I 2017 ble vedtektene endret ved et nytt punkt §4-1(6) som sier at styret kan gi eksklusiv bruksrett etter søknad. Videre at all eksklusiv bruk er midlertidig og kan trekkes tilbake. Endringene i vedtektene ga ikke automatisk godkjenning av eksisterende utvidelser.

<u>Dagens juridiske situasjon</u>

Borettslaget står i praksis nær utgangspunktet ved stiftelsen. Mange andelseiere har trolig større bruk enn de har rett til. Eksklusiv bruksrett må avklares og formaliseres gjennom søknad og vedtak.

Det har vært hevdet fra enkelte andelseiere at vedtektsendring i 2017 og regler vedtatt i 2018 ikke skulle gjelde den bruk og de bygningsmessige installasjoner som allerede var etablert. I tillegg til den juridiske vurderingen som tilbakeviser en slik forståelse, ønsker styret å henlede oppmerksomheten på følgende:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 4. desember 2018

I sak 3 Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett er det anført følgende tillegg til vedtaket:

> Styret anmodes om ikke å effektuere reglene før den ordinære generalforsamlingen i 2019.

Dette tillegget underbygger styrets påstand om at reglene var ment å gjelde også for eksisterende bruk og bygningsmessige konstruksjoner. Dersom reglene vedtatt i 2018 ikke var ment å ha innvirkning, så ville et slikt tillegg ikke ha vært påkrevet.

Brev av 25. oktober 2018 fra Advokatkontoret i USBL

Parallelt med det generelle arbeidet rundt regler for disponering av fellesområdene i 2018, engasjerte daværende styre 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 selvtekt 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.

E-post av 5. desember 2018 fra advokat Knut Sannem i USBL

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.

Intern e-postkorrespondanse i styret i juni 2021

I denne korrespondansen listes det opp ulike private installasjoner i borettslaget som ikke har godkjenning.

Styrets plan for videre arbeid

I tråd med advokatenes anbefaling vil styret arbeide videre med:

1. Kartlegging av dagens bruk av uteområder.
2. Oppfordring til andelseiere om å søke om avklaring/godkjenning.
3. Skriftlige vedtak om godkjent bruk og bygningsmessige installasjoner.
4. Etablering av register over vedtak.
5. Krav om tilpasning eller tilbakeføring der tiltak ikke kan godkjennes.
6. Videre informasjon til andelseierne.

Formålet er å sikre:

- likebehandling
- forutsigbarhet
- ryddige og lovlige forhold i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om eksklusiv bruksrett til fellesarealer til orientering.

5.7 Endring av Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

Forslagsstiller: Styret

Beskrivelse

Styrets innstilling

Saken må ses i sammenheng med sak 5.6.

I gjeldende Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett fremkommer følgende:

En eventuell omregulering av eiendommen 191/94 vil kunne åpne for at andelseiere både kan utvide boarealet og gjøre andre bygningsmessige endringer på tomten hvis forholdene ellers ligger til rette for dette. En slik endring krever også et regelverk som blant annet fastsetter ansvarsforholdet mellom beboer og borettslaget. Styret vil sørge for at et slikt regelverk utarbeides dersom det blir aktuelt.

Ny reguleringsplan S-5171 for borettslaget sammenholdt med det omfattende arbeidet styret har lagt ned rundt eksklusive bruksrettigheter og bygningsmessige konstruksjoner i borettslaget (se redegjørelse i sak 5.6) nødvendiggjør tilpasning av reglene for disponering av fellesområder og styret legger i det følgende frem oppdaterte Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

_____

Tillegg til vedtektenes §4-1(6) – Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

På ekstraordinær generalforsamling 21.09.2017 ble følgende tilføyelse gjort i vedtektene, punkt 4.1 Boretten:

(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.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

Styrets beslutningskompetanse vedrørende vedtektenes §4-1(6) ble første gang vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 4. desember 2018 i dokumentet Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett (heretter benevnt Dokumentet). Som følge av ny reguleringsplan S-5171 Detaljregulering for Bertramjordet 1-74 (vedtatt 23.03.2023) samt behov for tydeliggjøring av vedlikeholdsplikt, økonomisk ansvar, foreslås det endringer i dette oppdaterte Dokumentet.

Formålet med Dokumentet

Dette Dokumentet gir føringer for styrets beslutningskompetanse vedrørende vedtektenes §4-1(6). Dokumentet skal sikre:

- likebehandling og forutsigbarhet
- klare regler og prosesser
- borettslagets økonomiske og rettslige interesser
- tilstrekkelig fri ferdsel, lysforhold og rekreasjonsmuligheter

Rettslig grunnlag

Borettslagsloven:
I et borettslag har den enkelte andelseier enerett til boligen og en sameierett til fellesarealene.

Vedtektenes § 4, boretten – punkt 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.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett

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

Styret kan gi eksklusiv bruksrett for fellesområdene innenfor 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider. Søknad om eksklusiv bruksrett utover styrets beslutningskompetanse avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

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

I de fleste tilfeller 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.

All bruk av borettslagets fellesområder er midlertidig. Styret kan trekke tilbake tillatelsen til eksklusiv bruksrett for hele eller deler av området, når dette er begrunnet i dokumenterte forhold, jf. vedtektene §4-1(6). Eksempler på forhold (ikke uttømmende) er:

- Andelseier forsømmer vedlikeholdsplikten.
- Andelseier ikke følger retningslinjer for bruk av området, jf husordensregler og pålegg gitt av styret.
- Borettslaget har bruk for området i forbindelse med tekniske installasjoner, nybygg eller lignende.
- Andre forhold som gjør at eksklusiv bruksrett ikke lenger er forenlig med borettslagets interesser, drift, sikkerhet eller vedtatte arealbruk.

Generelt om oppføring av bygningsmessige installasjoner på områder som andelseier har fått eksklusiv bruksrett til

Oppføring av nye frittliggende konstruksjoner (boder, hagestuer, badstuer eller andre bygningsmessige tiltak som berøres av reguleringsbestemmelsene) på områder som andelseiere har fått eksklusiv bruksrett til er ikke tillatt uten vedtak i generalforsamling med 2/3 flertall og påfølgende godkjenning etter dispensasjonssøknad til Plan- og bygningsetaten.

Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- Plattinger og terrasser (uten overbygg) inntil 4 m ut fra fasadeliv (husvegg). Terrasser og plattinger skal plasseres mest mulig på bakken. Større høydeforskjeller skal unngås. Ved høydeforskjeller større enn 0,5 meter overfor bakken skal terrassen sikres med rekkverk.

- Veranda (overbygget, dvs har veranda i annen etasje) på inntil 15 m2 dersom tiltaket er innenfor byggegrensen.

- Levegg inntil 4 meter ut fra fasadeliv og høyde inntil 180 cm dersom tiltaket er innenfor byggegrensen. Levegger må males med brannhemmende maling.

- Gjerde (åpent og luftig) mot vei, høyde inntil 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.

Mindre forstøtningsmurer innenfor byggegrense, høyde inntil 1 meter og avstand fra nabogrense minimum 1 meter. Slik forstøtningsmur kan ikke etableres for å endre terrenget mer enn 0,5 meter.

Det er opp til den enkelte andelseier å velge om den delen av fellesarealet som er gitt eksklusiv bruksrett skal være dekket av gress/beplantning eller et fast belegg av tre eller stein. Det er muligheter for å sette sitt personlige preg på uteplassen, og variasjonene er med på å skape borettslagets karakter. Den enkelte andelseier må likevel utøve utforming med ansvar overfor fellesskapet. Det må tas hensyn til at uteområdet i utgangspunktet er et fellesområde. Det skal være fremkommelighet mellom boligene. Det må også tas hensyn til at enkelte utrykningskjøretøy krever en veibredde på 3,5 meter.

I tillegg gjelder følgende regler:

- Ved etablering av platting eller terrasse, plikter andelseier å sørge for at vann fra takrenner ledes bort fra husvegg ved hjelp av forlenget avløpsrør i samme utstrekning som platting eller terrasse er etablert ut fra fasadeliv

- Private bygningsmessige installasjoner skal ikke festes i fasaden.

- Det må aldri fylles jord inn mot fasadekledningen. Det skal være minimum 15 centimeter mellom bed og fasadekledning.

- Alle bygningsmessige installasjoner skal etableres slik at gjeldende branntekniske krav ivaretas.

- Gjerder og levegger skal bygges etter gjeldende mal i borettslaget.

- Borettslagets godkjente fargekode skal brukes for maling av alle bygningsmessige installasjoner.

- Det er andelseiers ansvar å undersøke om det må søkes dispensasjon hos Plan- og bygningsetaten for tiltaket som ønskes etablert. Dispensasjon kan først søkes etter at tiltaket er godkjent med 2/3 flertall i borettslagets generalforsamling.

- Godkjenning fra styret (for tiltak innenfor styrets beslutningskompetanse) må foreligge før tiltaket kan settes i gang.

- Vedtak i generalforsamling med 2/3 flertall (for tiltak som krever dispensasjon) og godkjent dispensasjonssøknad fra Plan- og bygningsetaten må foreligge før tiltaket kan settes i gang.

- Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for egne bygningsmessige installasjoner. Dette gjelder også i de tilfeller hvor borettslaget skal gjennomføre arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt, eller hvor arealet skal tilbakeføres til borettslagets disposisjon. Andelseier plikter i slike tilfeller, for egen regning og uten ugrunnet opphold, å fjerne installasjonene og sørge for nødvendig tilbakeføring av området. Dersom plikten ikke overholdes, kan borettslaget besørge tilbakeføring for andelseiers regning. Borettslaget kan i tillegg kreve dekket kostnader som følge av forsinkelse, herunder nødvendige advokatkostnader og øvrige merkostnader som påløper. Bestemmelsen gjelder også for bygningsmessige installasjoner som er oppført før denne regelen ble vedtatt.

- Ved reetablering av bygningsmessige installasjoner må ny søknad sendes til styret (eventuelt vedtas i generalforsamling dersom tiltaket er utenfor styrets beslutningskompetanse, før dispensasjon søkes Plan- og bygningsetaten).

Søknadsprosess

Alle søknader om eksklusiv bruksrett eller bygningsmessige installasjoner skal sendes skriftlig til styret med følgende informasjon:

- navn, adresse og andelsnummer
- beskrivelse av tiltaket eller ønske om eksklusiv bruksrett
- kartskisse med mål og tydelige grenser
- før-bilder av området
- material- og fargebeskrivelse (der relevant)
- dokumentasjon fra fagkyndig ved terrenginngrep og/eller bygningsmessige installasjoner
- vurdering av hvordan tiltaket påvirker ferdsel, lysforhold og naboer

Komplette søknader behandles i førstkommende ordinære styremøte. Styrets vedtak skal protokollføres. Godkjenning fra styret skal alltid gis skriftlig fra styrets felles e-postadresse til andelseiers e-postadresse registrert i Bonabo. Andelseier plikter å oppbevare denne dokumentasjonen og kunne fremvise den på forespørsel ved senere behov.

Regler for beplantning på områder som andelseier har fått eksklusiv bruksrett til

- Andelseier er ansvarlig for beplantning og vedlikehold.

- Trær skal ikke vokse høyere enn rekkehusets høyde.

- Det må unngås at trær og andre vekster skjermer for sol/lys og utsikt for andre andelseiere.

- Det skal unngås å plante trær, busker og vekster som fremmer allergi, er giftige og/eller er til skade for det biologiske mangfoldet. Tuja er ikke tillatt å plantes nytt.

- Styret kan pålegge at hekker og andre vekster må fjernes eller beskjæres.

- I mellomrom mellom rekkehus (ved trappeganger og gangveier) skal hekker og beplantning være minimal, slik at fremkomsten ikke hindres. Områdene skal ikke privatiseres og tettes igjen.

- Beplanting som trær eller hekker skal ikke henge utover vei eller sti. Dette blir forstått slik at det 90 grader vertikalt fra vei-/stikanten ikke skal være noe som henger utover vei eller sti. Hekker skal være «passe høye» slik at de ikke blir et visuelt hinder for trafikanter og fordi vi ikke ønsker at det skal være «borger» rundt boligene. Med «passe høyt» forstås maksimalt 2

meter målt fra bakken, og ikke over 1 ½ meter over plantestedet dersom de står på kanten av en mur e.l.

- NB! Der hekkene er foran utebelysningen (f.eks. på uteboder) skal hekkene være trimmet ned under lysfeltet (ca. 50 cm nedenfor lyskilden).

- Hekkene skal være «korrekte» hele året, men et helt klart minimum er at de blir trimmet på våren og umiddelbart etter sommerferien.

Hageavfall

- Det er kun ett godkjent område i borettslaget for kasting av hageavfall: Fyllingen er ved siden av ballbingen på Nedre tun. Andelseiere kan bruke dette for å kaste mindre mengder biologisk nedbrytbart hageavfall fra områder som andelseier har fått eksklusiv bruksrett til, dersom fyllingen ikke allerede er full.

- Ved større mengder skal andelseier sørge for å kjøre hageavfall til hageavfallsmottak.

- Hageavfall skal IKKE kastes i skogen. Villfyllinger forsøpler det fine nærområdet vi har, Bertramskogen, og kan føre til problemer med rotter, mus og snegler og spredning av planter som ikke hører hjemme i naturen. I tilfeller det avdekkes forsøpling i skogen, skal andelseieren pålegges fjerning av avfall eller faktureres for fjerning.

- Hageavfallet skal ikke kastes i emballasje. Blomsterpotter, plast, søppel og lignende skal kildesorteres på vanlig måte.

_____

Styrets forslag til vedtak:

Det fremlagte dokumentet legges til grunn for styrets praktisering av reglene i vedtektene punkt 4.1 (6).

5.8 Avklaring av gjerde, levegg og bruk av uteareal ved Bertramjordet 18

Forslagsstiller: Suhaila Zolfaghari (Bertramjordet 20) og Hadi Ghalegolabi på vegne av andelseier i Bertramjordet 18

Beskrivelse

Bakgrunn

Jeg har bodd i Bertramjordet borettslag i over 30 år og er andelseier i Bertramjordet 18.

Da jeg flyttet inn var det allerede etablert gjerde og levegg ved utearealet tilknyttet boligen. Denne løsningen har eksistert gjennom hele min botid. Gjerdet har senere blitt fornyet, men har hele tiden stått på samme sted.

Etter rehabiliteringsprosjektet i borettslaget i 2022 hadde treverket blitt ødelagt og råtnet. Jeg måtte derfor skifte ut treverket og etablere nytt på egen regning. Arbeidet ble gjort som en utskifting av eksisterende konstruksjon og i samme utforming og plassering som tidligere. Kostnaden var cirka 50 000 kroner.

Vedtektsendringen om utearealer

Vedtektsendringen fra 2017 (med justeringer i 2018) hadde som formål å formalisere en praksis som allerede eksisterte i borettslaget, hvor andelseiere på bakkeplan disponerer deler av fellesarealene som hage.

I saksgrunnlaget til vedtaket ble det presisert at endringen ikke skulle føre til endringer for andelseiere som allerede hadde etablert bruk av slike arealer. Min bruk av utearealet faller innenfor denne etablerte praksisen.

Belastning og hensyn

Jeg er rullestolbruker, bor alene og er avhengig av helsehjelp i hverdagen. I en slik livssituasjon er det ekstra krevende å stå i en langvarig konflikt med sitt eget borettslag og styre.

For meg har denne saken vært langt mer enn en uenighet om et gjerde. Det har vært en opplevelse av å stå alene i møte med et styre som jeg mener har møtt meg med liten forståelse for min situasjon og med en fremgangsmåte som har vært svært belastende.

I stedet for dialog og rimelige løsninger har jeg opplevd press, krav om å fjerne en løsning som har eksistert ved boligen i flere tiår, og bruk av advokat i en sak som i utgangspunktet gjelder vedlikehold av en eksisterende avgrensning av utearealet.

For en person i min situasjon skaper dette en sterk følelse av avmakt.

Jeg opplever også at saken reiser spørsmål om likebehandling og rimelig hensyn til en andelseier med nedsatt funksjonsevne. Jeg har bodd i dette borettslaget i mer enn 30 år, og jeg hadde aldri forestilt meg at jeg skulle oppleve en slik behandling i mitt eget bomiljø.

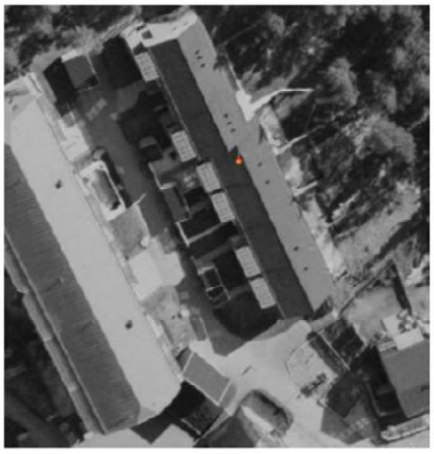
Det som kanskje har vært mest belastende, er at styret i tillegg har valgt å ikke male boden min og ikke bytte min postkasse, samtidig som dette gjøres for andre andeler i borettslaget. Når min bod og min postkasse blir stående som de eneste som ikke vedlikeholdes, oppleves det som en synlig forskjellsbehandling. Det får meg til å føle meg uthengt i borettslaget og behandlet annerledes enn andre beboere.

Jeg opplever dette som en form for straff i konflikten, og som en behandling som ikke er preget av rimelighet, omtanke eller menneskelig hensyn. I høyeste grad også ulovlig.

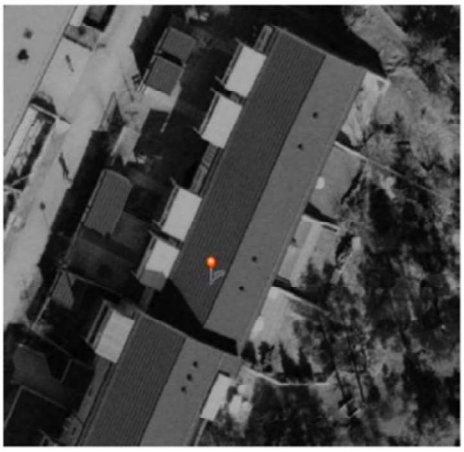
Et borettslag er mer enn bare bygninger og vedtekter. Det er også et fellesskap av mennesker. Hvordan vi behandler hverandre, særlig når noen er i en sårbar situasjon, sier mye om hvilket bomiljø vi ønsker å være.

Jeg håper derfor at generalforsamlingen vil se saken i et større perspektiv – både med hensyn til etablert praksis i borettslaget og til hvordan vi ønsker at mennesker skal behandles i et fellesskap som dette.

Videre bruk av advokater eller en eventuell rettslig prosess vil også kunne medføre betydelige kostnader for borettslaget, noe jeg mener er unødvendig i en sak som i realiteten gjelder videreføring av en løsning som har eksistert i flere tiår. (bilder vedlagt)



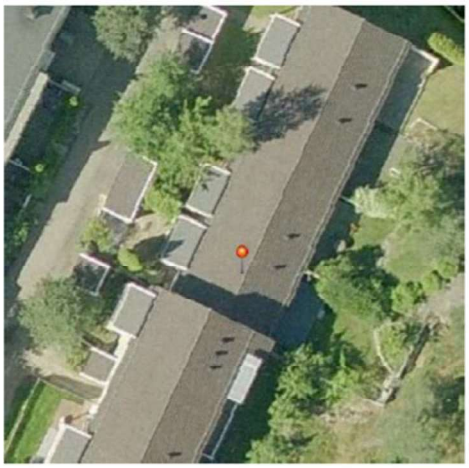
Figur 1: Norge i bilder - Oslo Holmlia 1989



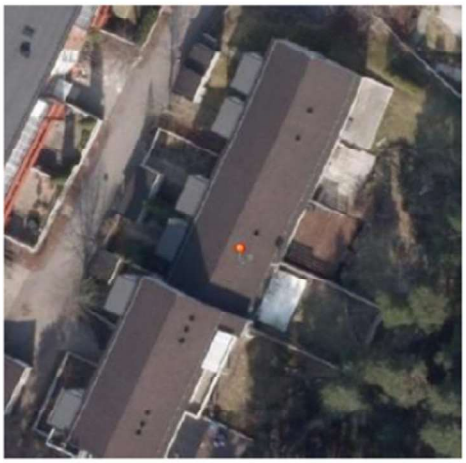
Figur 2; Norge i bilder - Oslo vest 1996



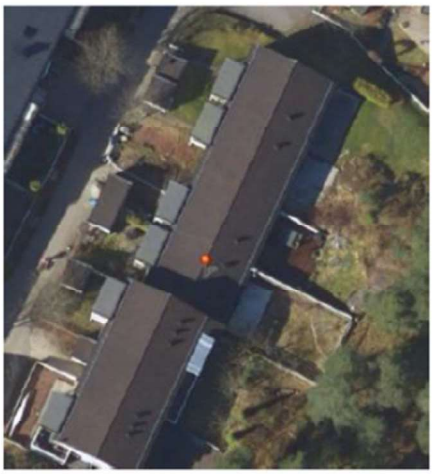
Figur 3: Norge i bilder - Oslo sør 2003



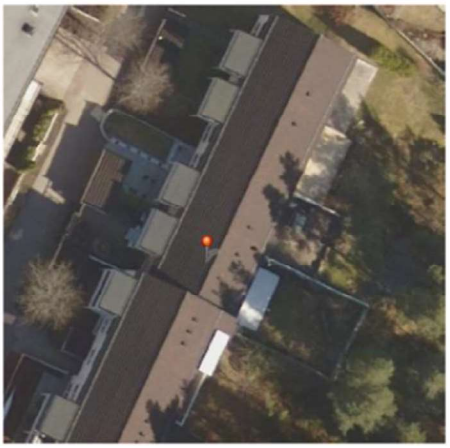
Figur 4: Oslo Skråfoto 2010



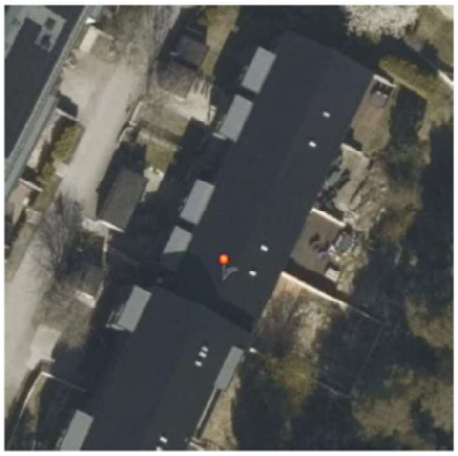
Figur 5: Norge i bilder 2014



Figur 6: Norge i bilder Oslo 2016



Figur 7: Norge i bilder Oslo kommune 2017



Figur 8: Norge i bilder Oslo byggesone vår 2025

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag vedtar at:

1.
a. Pålegg om å fjerne gjerde og levegg ved andelen i Bertramjordet 18 oppheves.
b. Gjerdet og leveggen anses som en utskifting og videreføring av tidligere etablert løsning på samme plassering.
c. Andelen gis fortsatt adgang til å disponere utearealet i tråd med etablert praksis fra før vedtektsendringen i 2017/2018.

Styrets innstilling:

<u>Bakgrunn</u>

Styret viser til henholdsvis sak 5.6 og 5.7 i innkallingen. Disse sakene gir et helhetlig bilde av gjeldende regler for disponering av fellesarealer i borettslaget.

I juni 2024 mottok styret krav fra B18 om erstatning kr 50 000 for gjerder og busker som ble fjernet under rehabiliteringen, samt krav om etablering av levegger både foran og bak boligen. Styret behandlet saken og avslo krav om økonomisk erstatning da kravet ble var begrunnet eller dokumentert. Styret avslo også kravet om levegger foran boligen da dette ikke er tillatt hverken etter borettslagets egne regler eller gjeldende reguleringsbestemmelser uten dispensasjonssøknad, ettersom byggegrensen går ved husvegg (se illustrasjon under). På bakside ble det tilbudt vederlagsfri reetablering av levegg med lengde 1,8 meter. I september 2024 mottok styret nye henvendelser fra andelseier i B18 med varsler om rettslige skritt knyttet til saken. Kravene ble vurdert og avvist.



Tidlig i juni 2025 mottok styret flere henvendelser fra beboere om pågående utbygging ved B18. Arbeidene var igangsatt uten søknad og uten godkjenning fra styret.



2. juni 2025 sendte styret derfor skriftlig varsel med pålegg om stans i arbeidene. Andelseier ble pålagt å:

2. Fjerne levegger på forsiden av boligen.

3. Søke om eksklusiv bruksrett til uteareal på baksiden og tilpasse levegg til gjeldende regler etter eventuell godkjenning av disse.

Andelseier har ikke etterkommet pålegget. I september 2025 fikk vi brev fra andelseier i B18 sin advokat. Etter dette har styret sett det som nødvendig å involvere advokat på borettslagets vegne og dialog føres etter dette direkte mellom advokatene. Styret finner det uheldig at saken har medført betydelig ressursbruk, både i form av advokatbistand og omfattende tidsbruk fra styret. Dette er ressurser som ellers skulle vært brukt til fellesskapets beste. Det har vært flere tilsvarende saker i borettslaget etter renoveringen, denne saken illustrerer i sammenheng med sak 5.5, hvordan manglende etterlevelse av Tillegg til vedtektenes § 4-1 (6) – Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag, vedtatt i 2017, medfører direkte økonomiske konsekvenser for borettslaget. Når andelseiere tar fellesområder i bruk uten søknad, og samtidig hindrer nødvendig vedlikehold av fellesområder, påføres borettslaget unødige kostnader som faller på alle andelseiere.

Andelseier anfører videre at vedtektsendringen i 2017/2018 skulle videreføre tidligere praksis. Dette er tilbakevist i sak 5.6, herunder i juridisk vurdering vedlagt saken. Vedtektsendringen etablerte et system med søknad og godkjenning – ikke en generell rett til å disponere fellesarealer uten godkjenning.

Andelseier anfører også at styrets håndtering av både denne saken og sak 5.5 ikke ivaretar likebehandling av andelseierne. Styret avviser dette da regelverket for disponering av fellesarealer gjelder likt for alle andelseiere. Styret viser for øvrig til vår redegjørelse om likebehandling i sak 5.5.

Borettslagets regler

- Levegger på forsiden av boligene er ikke tillatt.
- Levegger på baksiden er søknadspliktige og må godkjennes før etablering.

Offentligrettslige forhold

Tiltaket er underlagt offentlige plan- og bygningsregler.

Byggegrenser gjelder for eiendommen:

- Maks tillatt lengde på levegg bak denne boligen er ca. 3,7 meter.
- På forsiden går byggegrensen langs husveggen, og levegger er ikke tillatt.

Dispensasjon fra byggegrenser må eventuelt søkes hos kommunen. Slik søknad kan først fremmes etter godkjenning fra borettslaget med 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen godkjenner tiltak som er etablert i strid med gjeldende regler, plikter styret ikke å følge et slikt vedtak.

Det bemerkes også at plan- og bygningsmyndighetene har uttalt at reetablering av bygningsmessige konstruksjoner er å anse som nye bygningsmessige konstruksjoner som må følge gjeldende reguleringsbestemmelser.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen opprettholder styrets pålegg om fjerning av levegger etablert på forsiden av boligen da disse strider med borettslagets regler for disponering av fellesområder.

Generalforsamlingen legger til grunn at disponering av fellesareal krever og etablering av levegger krever søknad og godkjenning etter borettslagets regler og gjeldende offentlig regelverk.

Forslaget fra andelseier tas ikke til følge.

Sak 6: Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen
Styremedlem, Simona Bernotaite
Styremedlem, Mariiana Alknes
Styremedlem, Øzgur Kahveci (fratrådt august 2025)

Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Izabella Agnieszka Adamska Mouritzen
Varamedlem, Eva Johanne Johnsen

Sak 6.1: Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2026-2028.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 5)

Sak 6.2: Valg av tre medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.
Det skal velges ett styremedlem i borettslaget for perioden 2026-2028.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 5)

Sak 6.3: Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 5)

Sak 6.4: Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026 kl 18

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen delegerer til styret å velge en representant til dette.

Sak 6.5: Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**963 084**	**221 715**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	280 533	-27 078 571
Tilbakeføring av avskrivning	403 311	428 367
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	256 356	27 391 573
B. Årets endring disponible midler	**940 200**	**741 369**
C. Disponible midler	**1 903 284**	**963 084**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 180 427	4 420 538
Kortsiktig gjeld	-3 277 143	-3 457 454
C. Disponible midler	**1 903 284**	**963 084**

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

Resultatregnskap 2025 Bertramjordet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 358 217	16 255 165	17 470 536	18 968 862
Leie forretningslokaler	1	340 656	182 316	187 057	192 669
Sum leieinntekt		**17 698 873**	**16 437 481**	**17 657 593**	**19 161 531**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	24 546	29 819	10 000	15 000
Sum annen inntekt		**24 546**	**29 819**	**10 000**	**15 000**
Sum inntekt		**17 723 419**	**16 467 300**	**17 667 593**	**19 176 531**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	79 313	136 150	59 220	66 975
Styrehonorar	3	562 500	549 200	420 000	475 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	403 311	428 367	0	369 464
Driftskostnad					
Energikostnad	5	79 342	-471 277	165 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	6	832 655	949 715	789 000	888 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 326 077	2 157 697	2 440 000	2 400 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	28 685	77 350	36 500	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	56 440	19 873	40 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 161 892	29 209 937	890 000	1 074 000
Revisjonshonorar		13 653	12 560	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		298 548	287 342	298 000	313 000
Andre honorar	10	479 253	264 559	240 500	444 000
Kontorkostnad		18 340	29 109	28 000	20 000
TV/bredbånd		932 991	950 200	975 000	975 000
Provisjonskostnad		0	0	5 000	0
Kontingent og gaver		48 300	48 300	54 000	61 350
Forsikring		1 024 848	870 445	999 000	1 130 000
Andre kostnader	11	77 307	25 148	119 000	95 000
Sum kostnad		**9 423 453**	**35 544 675**	**7 571 220**	**8 492 789**
Driftsresultat		**8 299 966**	**-19 077 374**	**10 096 373**	**10 683 742**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		149 747	136 481	0	0
Rentekostnad		8 169 181	8 137 677	8 479 263	7 618 631
Netto finansposter		**8 019 433**	**8 001 196**	**8 479 263**	**7 618 631**
Årsresultat		**280 533**	**-27 078 571**	**1 617 110**	**3 065 111**
Overført til/fra annen egenkapital		280 533	-27 078 571	0	0
SUM OVERFØRINGER		**280 533**	**-27 078 571**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bertramjordet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 618 311	1 618 311
Bygninger	4	95 678 657	95 678 657
Påkostninger	4	331 620	331 620
Andre fellesanlegg	4	1 028 675	1 028 675
Andre driftsmidler	4	5 577 643	5 980 953
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	12 700	12 700
Sum anleggsmidler		**104 247 606**	**104 650 916**
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		30 000	41 000
Restanse felleskostnader		109 830	113 712
Kundefordringer		4 051	70 070
Kostnader til avregning		2 319 266	2 488 786
Forskuddsbetalte kostnader		250 481	294 533
Innestående konsernkonto og bank		2 466 799	1 412 437
Sum omløpsmidler		**5 180 427**	**4 420 538**
SUM EIENDELER		**109 428 033**	**109 071 454**

Balanse 2025 Bertramjordet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 100	16 100
Sum innskutt egenkapital		**16 100**	**16 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-82 957 045	-83 237 578
Sum opptjent egenkapital		**-82 957 045**	**-83 237 578**
Sum egenkapital	**13**	**-82 940 945**	**-83 221 478**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	162 051 234	161 794 878
Tilskudd kommune / Husbanken		1 000 000	1 000 000
Borettsinnskudd		26 040 600	26 040 600
Sum langsiktig gjeld		**189 091 834**	**188 835 478**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		70 866	11 291
Leverandørgjeld		340 919	429 816
Skyldig off. myndigheter		27 121	-1
Påløpne renter		89 063	98 546
A konto til avregning	15	2 496 282	2 450 252
Annen kortsiktig gjeld		252 892	467 550
Sum kortsiktig gjeld		**3 277 143**	**3 457 454**
Sum gjeld		**192 368 977**	**192 292 932**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 428 033**	**109 071 454**
Pantstillelser	16	189 091 834	188 835 478

Sted:_____ Dato:_____

Heidi Gunvor Sønsthagen	Mariiana Evgenieva Alknes	Simona Bernotaite
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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 skattetrekkskonto i Usbl.

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 856 577	7 406 292
3609 Leie parkering	198 800	148 800
3614 Brenselsinntekter	70 437	-350 036
3617 Vaskeritillegg	0	112 488
3618 Strøm elbil	27 200	22 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 176 280	7 893 721
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 028 923	932 995
3690 Leieinntekt for grendehuset	0	88 505
3605 Leie forretningslokaler	340 656	182 316
Sum	**17 698 873**	**16 437 481**

Konto 3605 gjelder leieinntekter fra forretningslokaler og grendehuset i 2025.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Salg av nøkler og portåpnere	0	6 900
3988 Utbedring, viderefakturert andelseier	0	15 976
3990 Andre driftsinntekter	24 546	6 943
Sum	**24 546**	**29 819**

Konto 3990 omfatter inntekter knyttet til parsellhage, sykkeltjenester samt salg av nøkler, portåpnere og lignende.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	45 944
5150 Påløpne feriepenger	0	5 513
5400 Arbeidsgiveravgift	79 313	83 915
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	777
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	562 500	549 200
Sum	**641 813**	**685 350**

Av Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet vedrører kr 420.000 regnskapsåret 2025 og det resterende beløp er etterslep fra tidligere år.

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Lekeapparater	Gipsmodell	Statue Bertram	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
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	112 050	0	0	100 173
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	1 623 438	249 120	0
Årets avskrivninger :	0	0	10 271	0	0	8 348
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	Futurehome Smarthub	W.Hoffmann piano	Kabelanlegg for TV/Bredbånd
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 030 000	169 207	759 339	83 058	63 030	300 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 030 000	169 207	759 339	83 058	63 030	300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	108 574	261 549	83 058	17 158	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 030 000	60 633	497 789	0	45 872	300 000
Årets avskrivninger :	0	16 921	50 622	15 227	4 202	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020	2021	2022
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:	1 190 876	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 274 911	728 675
Årets avskrivninger :	297 719	0
Anskaffelsesår :	2021	2022

Note 4 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år :	15

Borettslaget består av 161 andeler, 1 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 If Skadeforsikring NUF avtalenr. SP6287735.

Note 5 - Energikostnader

	2025	2024
6200 Strøm- og energikostnader	79 342	138 333
6260 Fjernvarme	0	-609 610
Sum	**79 342**	**-471 277**

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	421 991	650 955
6343 Serviceavtaler	0	823
6360 Renhold grendehuset og containere	54 879	83 844
6361 Fast renhold	113 993	104 126
6364 Matteleie	24 175	25 043
6391 Snømåking/strøing/feiing	213 250	62 855
6392 Containerleie/tømming	2 722	21 209
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 646	860
Sum	**832 655**	**949 715**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	22 185	22 200
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
6490 Leie telt	0	48 963
Sum	**28 685**	**77 350**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	19 778	500
6540 Inventar	7 024	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 766	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 000	18 590
6552 Driftsmateriell	4 967	249
6583 IT-lisensavgift	11 905	534
Sum	**56 440**	**19 873**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	238 206	27 511 127
6602 Vedlikehold VVS	35 687	177 603
6603 Vedlikehold elektro	79 503	119 760
6605 Garasjeanlegg	25 350	4 225
6610 Andre vaktmestertjenester	0	18 906
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	53 265	36 936
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	60 875	66 553
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	410 699	1 069 239
6630 Egenandel forsikring	0	32 000
6641 Malerarbeider	264 148	70 192
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	937 183	233
6648 Vedlikehold dører og porter	56 978	103 164
Sum	**2 161 892**	**29 209 937**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	10 238	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 230	53 532
6720 Juridisk honorar	48 438	14 939
6730 Teknisk honorar	331 581	23 956
6750 Vakthold	79 767	172 133
Sum	**479 253**	**264 559**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	62 010	62 010
7718 Fellesarrangement	4 941	23 111
7719 Møter, div. styret	99	427
7720 Generalforsamling/Årsmøte	213	866
7770 Betalingskostnader	1 599	1 546
7771 Andre gebyrer	4 119	1 993
7772 Omkostninger inkasso	328	1 161
7773 Omkostninger innkreving	3 740	2 707
7790 Andre kostnader	250	-68 865
7795 Husleietap	7	192
Sum	**77 306**	**25 148**

Note 12 - 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 13 - 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	-83 237 578	280 533	-82 957 045
Sum opptjent egenkapital	**-83 237 578**	**280 533**	**-82 957 045**
Sum egenkapital	**-83 221 478**	**280 533**	**-82 940 945**

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 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**	**Den Norske Stats Husbank**	**OBOS-banken AS**
Formål:		Finansiering til oppgradering av boliger i Bertramjordet Borettslag gnr. 191 bnr. 94 i Oslo kommune.	Utvidelse av borettslaget - REZBUILT
Lånenummer:	**98208274562**	**11544550 04**	**98207887323**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	4.89 %	4.266 %	4.89 %
Beregnet innfridd:	30.01.2054	20.06.2053	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	85 629 781	42 045 000	14 800 000
Lånesaldo 01.01:	107 600 000	40 952 778	13 242 100
Avdrag i perioden:	50	724 293	519 301
Opptak i perioden:	1 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**109 099 950**	**40 228 485**	**12 722 799**
Saldo 5 år frem i tid:	101 033 708	35 805 830	10 126 309

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11544550 04	55	276 478	15 206 290
	37	273 761	10 129 157
	7	267 772	1 874 404
	10	248 309	2 483 090
	2	242 265	484 530
	2	238 439	476 878
	2	230 731	461 462
	2	214 096	428 192
	20	205 279	4 105 580
	6	199 180	1 195 080
	17	188 588	3 205 996
	1	177 831	177 831
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323	55	87 440	4 809 200

Langsiktig gjeld

	37	86 581	3 203 497
	7	84 686	592 802
	10	78 531	785 310
	2	76 619	153 238
	2	75 409	150 818
	2	72 972	145 944
	2	67 711	135 422
	20	64 922	1 298 440
	6	62 993	377 958
	17	59 644	1 013 948
	1	56 242	56 242

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208274562	55	749 811	41 239 605
	37	742 441	27 470 317
	7	726 199	5 083 393
	10	673 415	6 734 150
	2	657 024	1 314 048
	2	646 648	1 293 296
	2	625 745	1 251 490
	2	580 630	1 161 260
	20	556 719	11 134 380
	6	540 176	3 241 056
	17	511 453	8 694 701
	1	482 280	482 280

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 176 857	55	749 811	1 215
	37	742 441	1 204
	7	726 199	1 177
	10	673 415	1 092
	2	657 024	1 065
	2	646 648	1 048
	2	625 745	1 014
	2	580 630	941
	20	556 719	902
	6	540 176	876
	17	511 453	829
	1	482 280	782

Note 15 - Kostnader til avregning

	2025	2024
Kostnader til Avregning	2 319 266	2 488 786
A-konto til avregning	2 496 282	2 450 252
Sum	**-177 016**	**38 534**

Fjernvarmeavregning 01.11.24 - 31.10.25

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	2 135 752	2 100 216
Fjernvarme	1 821 140	1 942 532
ISTA administrastrajonskostnad	85 672	87 979
USBL administrastrajonskostnad	63 730	0
Sum energiavregning	**165 210**	**69 705**

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.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	163 051 234
Innskuddskapital	26 040 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**189 091 834**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**98 657 263**

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bertramjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bertramjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: YRFJ8-6L287-0GUAT-BTRNJ-2UINT-C4EM0

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YRFJ8-6L287-0GUAT-BTRNJ-2UINT-C4EM0

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-07 16:49:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YRFJ8-6L287-0GUAT-BTRNJ-2UINT-C4EM0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Rapport fra styret 2025

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 7. april 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Sønsthagen
Styremedlem, Simona Bernotaite
Styremedlem, Mariiana Alknes
Styremedlem, Øzgur Kahveci (fratrådt august 2025)
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Izabella Agnieszka Adamska Mouritzen
Varamedlem, Eva Johanne Johnsen

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

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
12 andeler har skiftet eiere i 2025.

Bruksoverlating
3 andeler er registrert bruksoverlatt i 2025. Bruksoverlating betyr at en andelseier etter søknad til styret har fått lov å leie ut boligen i inntil 3 år.

Juridiske andelseiere
Borettslaget har pr 31.12.2025 1 juridisk andelseier. Den juridiske andelseieren 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 **If Skadeforsikring NUF,** avtalenummer SP6287735.
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 internkontroll-forskriften §5. Bertramjordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller 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 desember 2025 ble det avdekket avvik i hele 35 av 129 kontrollerte andeler, som resulterte i at disse ikke ble godkjent iht pålagte krav. Disse andelseierne har fått pålegg om å sørge for oppretting av mangler.

Styret engasjerte videre Norsk Brannvern i 2025 for å gjennomføre en kontroll av uteområder ved rekkehusbebyggelsen, der tre av byggene står relativt tett, og det er etablert omfattende bygningsmessige installasjoner. Kontrollen hadde særlig fokus på risiko for brannsmitte både sideveis og mot omkringliggende bygg og hindringer i rømningsveier. Styret følger opp notatet og de tilhørende anbefalingene, og arbeidet fortsetter for å sikre at risikoen for brannsmitte reduseres i tråd med gjeldende krav og faglige vurderinger.

Gjennom vinteren 2024/2025 ble det gjennomført radonmålinger i 15 rekkehus. Målingene viste forhøyede radonverdier i tre av boligene. Det er installert nye radonvifter i disse enhetene, og det vil gjøres målinger for å påse at etablerte tiltak virker etter hensikten.

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 overskudd på kr 280 533.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1 903 284.

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

Lån
På generalforsamlingen 7. april 2025 vedtok andelseierne å etablere en individuell nedbetalings-ordning (IN-ordning) for borettslagets største lån (kr 109 099 950 per 31.12.2025). Avtalen mellom borettslaget, USBL og OBOS-banken ble ferdigstilt i februar 2026 og medfører følgende kostnader:

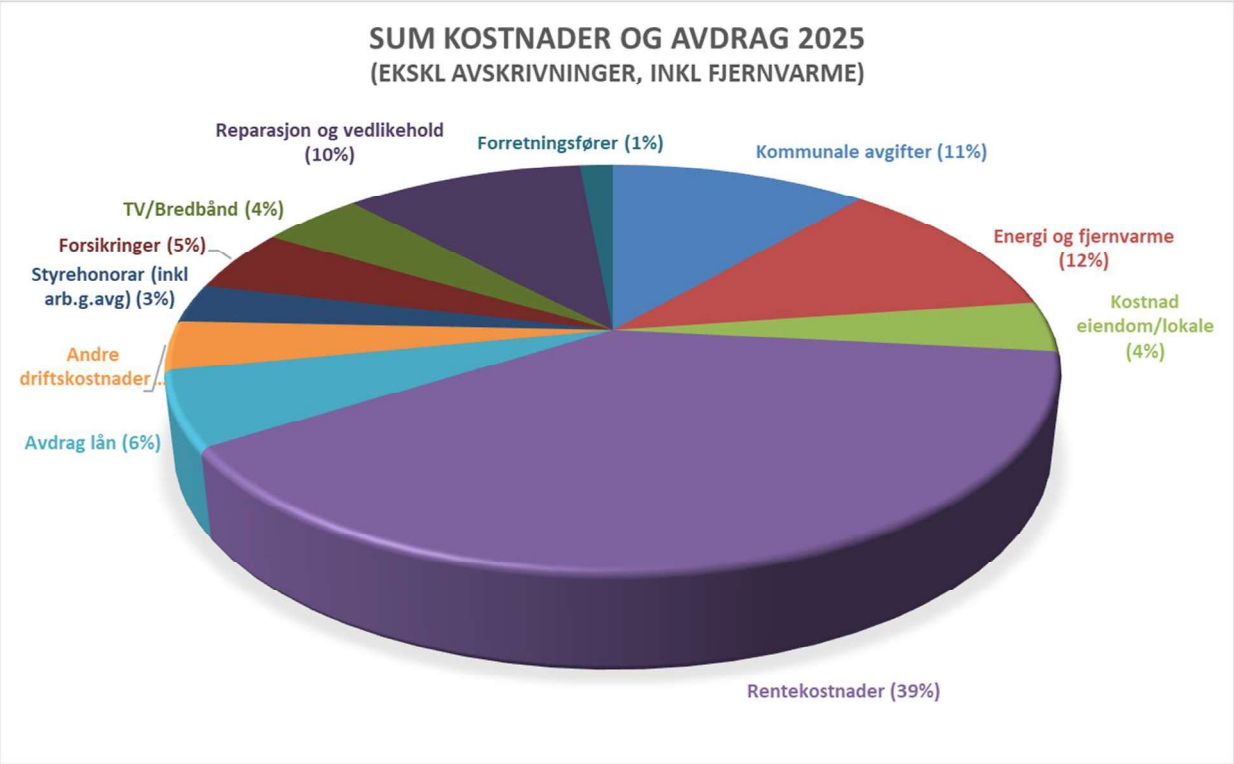
- Etableringskostnad for borettslaget: kr 30 125
- Årlig oppfølging for borettslaget: kr 23 750
- Kostnad for andelseier per innbetaling i IN-ordningen: kr 3 600

Borettslagets kostnad for årlig oppfølging er beregnet å utgjøre kr 753 000 - 873 000 (nominell verdi) totalt over lånets gjenværende løpetid.

I forkant av at IN-ordning ble etablert, ble resterende del av rammelånet, totalt kr 2 500 050, trukket opp for å ha midler til nært forestående vedlikehold, ettersom ytterligere låneopptrekk ikke vil være mulig å gjøre etter at IN-ordningen er etablert. For å redusere den økonomiske belastningen relatert til det siste opptrekket, har midlene blitt plassert på høyrentekonto inntil videre.

Det kan gjøres nedbetaling hhv 15. mars og 15. september hvert år. 15. mars 2026 fikk andelseiere første gang mulighet til å benytte IN-ordningen og innbetale deler av sin andel av fellesgjelden. Kun én andelseier valgte å gjennomføre individuell nedbetaling på dette tidspunktet.

Felleskostnader
Kakediagrammet under viser fordelingen av borettslagets kostnader og avdrag i 2025. Avskrivninger er ekskludert da dette ikke er en betalbar kostnad. Fjernvarme (ISTA) som avregnes individuelt er inkludert, selv om denne posten ikke vises i borettslagets resultatregnskap, siden dette er en post som påvirker andelseiernes felleskostnader.



Rentekostnader, avdrag og kommunale avgifter utgjorde i 2025 til sammen cirka 56% av sum kostnader og avdrag, og er poster borettslaget ikke har mulighet til å påvirke. For øvrige kostnader er det til en viss grad mulig å kunne gjøre noen besparelser, men disse vil dog ikke gi særlig store utslag på de månedlige felleskostnadene for den enkelte andelseier. Styret mener allikevel det er svært viktig å kontinuerlig arbeide med kostnadsbesparelser gjennom ulike tiltak.

I 2025 har følgende tiltak gitt besparelser på i overkant av **kr 700 000** for fellesskapet:

1. Ny vaktmesteravtale med cirka 10-15% lavere timepris, samt at det faktisk utføres konstruktivt arbeid for betalte timer – antatt årlig besparelse kr 200 000
2. Malerarbeid utvendige trapper-etter en grundig anbudsrunde – besparelse sammenlignet med tilbud mottatt fra DVS under renoveringen – ca kr 180 000
3. Besparelse andre vedlikeholdskostnader – cirka kr 150 000
4. Inntekt fra grendehuset, ingen utgifter til ansatte, og har strammet inn regler for avbestilling – ca 150 000
5. Økt inntekt etter innstramming av parkeringsregler og utleie – ca kr 50 000

Vedrørende vaktmestertjenester i 2025 er det viktig å være oppmerksom på at disse inkluderer en rekke oppgaver som tidligere ble regnet som tilleggsarbeid og fakturert separat fra vaktmester og

andre leverandører. Blant disse oppgavene er maling av styrekontoret, vaktmesterbod ved B22, bod på lille tun, sykkelbod og B74 i nedre tun, samt arbeid på postkasser, befaringer i rekkehus, bytte av dørbatterier og flere mindre vedlikeholdsoppgaver. Den reelle besparelsen for borettslaget er derfor høyere enn det som fremgår direkte av regnskapstallene, ettersom borettslaget har fått utført betydelig mer arbeid innenfor avtalt ramme.

Vedrørende øvrige vedlikeholdskostnader skyldes besparelser at alle aktuelle oppdrag ble gjennomført etter grundige anbudsprosesser. Regnskapet viser isolert sett en generell økning i vedlikeholdskostnader fra 2024 til 2025 til tross for nevnte besparelser. Hovedårsaken til dette er arbeidet som ble gjennomført i forbindelse med fuktproblematikk på rekkehusloft. Etter anbefaling fra fagkyndig ble det installert ekstra luftehatter for å sikre bedre luftsirkulasjon på de kalde loftene. Denne løsningen var ikke inkludert i tilbudet fra entreprenør tilbake i 2022, og arbeidet ble derfor fakturert som tilleggsarbeid (uten fortjeneste for DVS). Det var for øvrig tilnærmet umulig å føre reklamasjonssaken grunnet feil bruk for mange av loftene (se mer om saken lenger ned). Kostnaden for selve installasjon av luftehatter utgjorde kr 937 183.

Styret legger ned et betydelig arbeid i å innhente nødvendig faktagrunnlag når ulike problemstillinger i borettslaget skal løses, og benytter juridisk og teknisk bistand primært i form av løpende konsultasjoner fremfor fullstendige uttalelser, slik at kostnadene for fellesskapet begrenses mest mulig. I enkelte saker har dette likevel ikke vært tilstrekkelig, særlig der styret har blitt møtt med omfattende eller urimelige krav og belastende hendelser. I slike situasjoner er det nødvendig å sikre at sakene håndteres korrekt og forsvarlig, og at styremedlemmer ikke utsettes for uheldig belastning. Styret vurderer det som viktigere å ivareta borettslagets langsiktige økonomi og ansvar enn å etterkomme ubegrunnede krav for å unngå misnøye hos enkeltbeboere. En praksis hvor alle fremsatte krav imøtekommes ville samlet sett ha påført fellesskapet vesentlig høyere kostnader enn det som er brukt på teknisk og juridisk bistand i 2025.

Styret opplever for øvrig til stadighet en urealistisk forventning fra enkelte andelseiere om at fellesskapet skal dekke kostnader som skyldes feil bruk eller manglende vedlikehold av egen andel. Dette var også tema på beboermøtet, hvor det fra salen blant annet ble hevdet at borettslaget skal dekke alle slike kostnader og at det er «umulig å bevise» andelseiers ansvar. Styret vil på det sterkeste tilbakevise dette. Ansvarsforhold kan avklares gjennom adekvat teknisk og juridisk kompetanse, kombinert med grundig gjennomgang av historikk og dokumentasjon. Dette arbeidet er svært tidkrevende, men høyst nødvendig for å ivareta borettslagets interesser og forhindre at ubegrunnede krav påfører fellesskapet unødvendige kostnader.

Styret har brukt betydelige ressurser på slike saker i 2025, og deler av dette arbeidet faller strengt tatt utenfor ordinært styrearbeid. Sakene har medført en uforholdsmessig arbeidsbelastning og slitasje på styret, særlig fordi enkelte saker også har vært preget av trusler om politianmeldelser, bruk av advokater og uakseptable ytringer.

I 2025 har borettslaget hatt teknisk og juridisk bistand vedrørende følgende saker:

- Fuktproblematikk loft i rekkehus, herunder avklaring av årsaksforhold og håndtering av pålegg om fjerning av eiendeler fra loft
- Krav om rehabilitering av baderom, herunder salgspålegg
- Krav om erstatning knyttet til private installasjoner etter dreneringsarbeider
- Vurdering av eksklusive bruksrettigheter
- Branntekniske forhold utomhus
- Sak om levegger B18 (se innmeldt sak til generalforsamlingen)

Det er også viktig å merke seg at kostnadsbesparelser ikke kun er hva man kan spare i kroner og øre her og nå, men hvilke fremtidige kostnader man kan unngå ved å gjennomføre korrekt og tidsriktig vedlikehold, samt forebyggende tiltak. I denne sammenheng er det viktig å nevne nødvendige

betongarbeider i garasjene som et godt eksempel på dette. Styret redegjorde for problemsstillingen i beboermøtet og har lagt ut informasjon på Bonabo, herunder rapport fra OBOS Prosjekt fra juni 2021. En feil vurdering av hvilket arbeid som bør gjennomføres og tidspunkt for dette, vil kunne medføre en vesentlig høyere samlet kostnadsbelastning for borettslaget.

Utviklingen i borettslagets felleskostnader har stor betydning for andelseiernes private økonomi. Styret registrerer en økning i inkassosaker som følge av manglende betaling av felleskostnader. Sakene ser ut til å løses over sommeren og det formodes at enkelte benytter sine feriepenger for å komme ajour med sine løpende utgifter. Situasjonen antas å være en direkte konsekvens av økte rentekostnader som følge av høye kostnader knyttet til renoveringsprosjekter, samt økte kostnader generelt i samfunnet.

Styret deler beboernes bekymring for høyere felleskostnader, og har forståelse for at situasjonen er utfordrende for mange husholdninger. Styret arbeider kontinuerlig for å holde borettslagets kostnader nede og forsøker å balansere hensynet til andelseiernes private økonomiske situasjon med borettslagets behov for nødvendig vedlikehold.

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

Forsikring
I løpet av 2025 ble det innhentet flere pristilbud, og det ble besluttet å bytte tilbake fra Gjensidige til If, som borettslaget benyttet frem til 2020. Den nye forsikringen trer i kraft fra 2026 og gir en besparelse på cirka kr 108 000.

Budsjett 2026 og langtidsbudsjett
Vi har i 2025 hatt en endring i KPI på 3,17 %. I budsjettforutsetningene fra USBL er det lagt til grunn en generell økning i KPI på ca 3,5 %, 10% for forsikringspremie, 4,6% for forretningsførsel og andre tjenesteavtaler og 12% for kommunale avgifter.

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 viser at slike prognoser kan skape falsk trygghet når det gjelder den økonomiske situasjonen. Styret har likevel valgt å ta hensyn til ønsket fra andelseierne og har utarbeidet en femårs-prognose med utgangspunkt i budsjett for 2026. 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 usikkerhetsmomenter et slikt langtidsbudsjett innebærer og tar forbehold om mulige endringer i rentesatser, kapitalbehov og prisstigning. I 2024 og 2025 hadde borettslaget avdragsfri periode for det største OBOS-lånet. Som vi ser av tabellen, så vil avdragene i 2026 øke med cirka kr 1,8 millioner sammenlignet med 2025, ettersom avdragsfri periode ble avsluttet i januar 2026.

	2026	2027	2028	2029	2030
Inntekter:					
Felleskostnader	8 010 648	8 411 180	8 831 739	9 273 326	9 736 993
Renter	7 618 631	7 473 432	7 312 412	7 147 527	6 974 748
Avdrag	3 009 583	3 361 179	3 495 649	3 636 988	3 784 725
Sum fellesutgifter	**18 638 862**	**19 245 791**	**19 639 800**	**20 057 841**	**20 496 466**
Sum diverse inntekter	**537 699**	**564 584**	**592 813**	**622 454**	**653 576**
Sum inntekter	**19 176 561**	**19 810 375**	**20 232 614**	**20 680 295**	**21 150 042**
Sum driftskostnader	**8 492 789**	**8 917 428**	**9 363 300**	**9 831 465**	**10 323 038**
Driftsresultat	**10 683 772**	**10 892 947**	**10 869 314**	**10 848 830**	**10 827 004**
Renteutgifter	**- 7 618 631**	**- 7 473 432**	**- 7 312 412**	**- 7 147 527**	**- 6 974 748**
Resultat	**3 065 141**	**3 419 515**	**3 556 902**	**3 701 303**	**3 852 256**
Avdrag på lån	**3 009 583**	**3 361 179**	**3 495 649**	**3 636 988**	**3 784 725**
Lånesaldo 31.12.	**159 041 651**	**155 680 472**	**152 184 823**	**148 547 835**	**144 763 110**
Tilbakeførte avskrivninger	**403 311**	**403 311**	**403 311**	**403 311**	**403 311**
Likviditetsendring	**458 869**	**461 647**	**464 564**	**467 626**	**470 842**
Akumulert likviditetsendring	**458 869**	**920 516**	**1 385 080**	**1 852 706**	**2 323 548**

Styrets arbeid

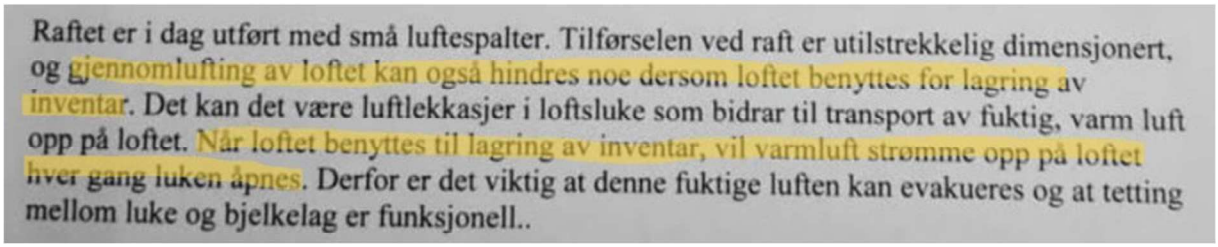
I perioden januar-desember 2025 har det blitt gjennomført totalt 11 styremøter. Møtene planlegges etter behov og de fleste av sakene behandles individuelt og fortløpende.

Den største delen av styrets tid i 2025 har blitt brukt på økonomi, vedlikehold, oppfølging av fuktskader på nye loft, samt regler for disponering av fellesområder og problemstillinger knyttet til dette.

Oppfølging av fuktskader på loft i rekkehusene
Problemstillingen knyttet til oppbevaring av private eiendeler på loft er tidligere grundig omtalt i årsmelding for 2024. En vesentlig del av utfordringen har vært omfattende og ulovlig lagring på loftene. Loftene i rekkehusene er kalde loft med teknisk funksjon og er ikke en del av den enkelte andelens bruksareal. Loftene skal sikre tilstrekkelig ventilasjon, fungere som rom for undertak og gi plass til tekniske føringer. Oppbevaring på loft er derfor ikke tillatt.

Problemstillingen er forøvrig ikke ny i borettslaget. Allerede fra 2000-tallet er det registrert betydelige fuktskader i flere rekkehus. Årsakene har variert, blant annet manglende dampsperre og feil utførte baderomsrenoveringer, men flere rapporter peker også på lagring på loft som en medvirkende faktor.

Moderne Byggfornyelse AS skriver eksempelvis følgende i sin rapport etter utført befaring i 2011:


Raftet er i dag utført med små luftespalter. Tilførselen ved raft er utilstrekkelig dimensjonert, og gjennomlufting av loftet kan også hindres noe dersom loftet benyttes for lagring av inventar. Det kan det være luftlekkasjer i loftsluke som bidrar til transport av fuktig, varm luft opp på loftet. Når loftet benyttes til lagring av inventar, vil varmluft strømme opp på loftet hver gang luken åpnes. Derfor er det viktig at denne fuktige luften kan evakueres og at tetting mellom luke og bjelkelag er funksjonell..

Prosjektmester AS skriver eksempelvis følgende i sin rapport etter utført befaring i 2018:

> Det som også er en utfordring på disse loftene, er at luftingen reduseres mye ved at beboere lagrer mye oppe på loftene.

Tidligere utbedringsprosjekter har hatt kostnader i størrelsesordenen kr 50 000 til kr 200 000 per rekkehus (se Årsmelding 2017). Til tross for at befaringer over tid har dokumenterte at fuktskader kunne være forårsaket av feil bruk av loftene, har praksisen med oppbevaring på loftene vedvart. Dersom praksisen ikke endres, vil borettslaget kunne bli påført ytterligere kostnader relatert til denne problemstillingen.

Ved befaringer og utbedringer utført av DVS i 2025 ble det avdekket store avvik mellom det som er tillatt til å oppbevare på loftene og faktisk bruk av loftene. Disse forholdene har blitt brukt mot borettslaget i reklamasjonssaken vedrørende avdekket fukt på loftene, og understreker viktigheten av å få bukt med problematikken.

For å forbedre luftsirkulasjon på loftene ble det sommeren 2025 montert luftehatter i alle rekkehus. Samtidig besluttet styret å jobbe systematisk for å rydde opp i bruken av loftene for å begrense risiko for fuktskader, sikre mulighet for kontroll av loftene, og avdekke eventuelle andre årsaker til fuktproblemer. Som følge av problematikken besluttet styret våren 2025 pålegg om at all lagring på loftet skulle opphøre.

Vinteren 2025/2026 gjennomførte styret på ny befaring av loft der det tidligere var avdekket fukt og oppbevaring/utbygging. Befaringen etter installasjon av luftehatter viser en generell forbedring i flere rekkehus der det tidligere var registrert forhøyet fuktighet. Til tross for tydelige pålegg om at lagring på loftet skulle opphøre, viser dessverre befaringen at kun et mindretall av andelseierne har fulgt opp pålegget:

- Ett rekkehus uten tidligere fuktproblemer har fått nye fuktskader etter at loftet på nytt er tatt i bruk til lagring i strid med pålegget.
- 8 rekkehus med betydelig fukt hadde omfattende lagring, utbygde gulv og installert privat balansert ventilasjon.
- 6 rekkehus med betydelig fukt hadde både utbredt lagring og utbygde gulv.
- I flere loft er det ikke mulig å kontrollere for mugg grunnet mengden lagrede gjenstander.






Bilder viser omfattende oppbevaring, utbygging og mugg/fuktskader som er i strid med det som var tillatt etter renoveringen:

Bruk eksisterende kalde loft.
Der det ikke bygges påbygg vil eksisterende loft rehabiliteres og etterisoleres. Eksisterende takstoler er kun dimensjonert for snølaster 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, kofferter 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 kun er underliggende himlingsplater som holder isolasjonen på plass.

I stedet for å plassere noen kasser på gangbroen, har beboere utvidet gangbroen og plassert hyller, kasser og annen oppbevaring langs taket på en måte som blokkerer luftsirkulasjon.

Under renoveringsarbeidet diskuterte DVS og arkitekt også faglige vurderinger rundt plassering av avkast fra privat balansert ventilasjon for de andelene som vurderte installasjon av dette. Dersom avkastrøret plasseres under takutstikk, kan varm og fuktig luft trekkes inn på kaldloftet og øke risikoen for kondens og fuktskader. Gjennomgangen i 2026 viser at dette hensynet ikke er ivaretatt i minst ett av rekkehusene.

Styret ønsker å bemerke at arbeidet med denne saken tidvis har vært svært krevende. Håndverkere og enkelte naboer har informert styret om at enkelte andelseiere har uttrykt misnøye over å måtte fjerne sine gjenstander fra loftene. Disse reaksjonene har i enkelte tilfeller inkludert uakseptable og krenkende personrettede ytringer.

Styret arbeider for å ivareta borettslagets eiendomsmasse og andelseiernes felles økonomiske interesser, men får høre at enkelte andelseiere da omtaler styret som «vanskelig». Dette gjelder eksempelvis beboere som er godt kjent med historikken rundt skader og fuktproblematikk på loftene, men som allikevel nekter å etterkomme pålegget om fjerning av eiendeler på loftet.

Flere av beboerne som har fått pålegg om å fjerne eiendeler og ulovlige installasjoner, fremsetter stadig nye krav om ytterligere utredninger og målinger fra tekniske konsulenter, samt sanering eller ombygging av takkonstruksjonen. Styret påpeker at slike undersøkelser allerede er gjennomført en rekke ganger siden 2000-tallet, uten at dette har ført til forbedringer – men derimot har påført borettslaget betydelige kostnader. Fjerning av oppbevaring er et tiltak som er **gratis for borettslaget,** og dette er derfor et tiltak som bør iverksettes umiddelbart for å se hvilke resultater som oppnås, før ytterligere kostbare undersøkelser settes i gang.

Styret opprettholder derfor kravet om at alle loft skal tilbakeføres til tilstanden de var etter tidligere renovering, og at all oppbevaring fjernes permanent. Styret vil understreke at målet med dette arbeidet er å rette opp i langvarig feil bruk av loftene, redusere risikoen for nye fuktskader og begrense kostnadene for fellesskapet.

*Betongarbeider i garasje*ne
I årsmeldingen for 2024 orienterte styret om at det var funnet en tidligere ukjent rapport om betongtilstanden i garasjene. Rapporten ble utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2021, før oppstart av renoveringen av de øvrige blokkene etter REZBUILD-prosjektet (B63–64). Etter det nåværende styre kjenner til, finnes det ingen dokumentasjon som viser at tidligere styrer har behandlet denne rapporten.

Rapporten konkluderer med et akutt behov for rehabilitering av betongen i garasjene:

> *«Stikkprøvebasert betongundersøkelse påviser et ubetinget behov for rehabilitering av garasjeanleggene. Tiltakene knyttes spesielt til bunn av veggskiver og søyler.»*

Basert på rapporten gjennomførte styret befaringer med to entreprenører vinteren 2025 for å få et oppdatert og mer presist bilde av tilstanden, herunder mulige tiltak og kostnader. Den ene entreprenøren har allerede levert forslag til mulige utbedringsmetoder:

1. **Full katodisk beskyttelse av bygningsmassen**
   Skjære opp asfalten rundt søyler vegger
   Etablere KB i vegger/søyler med en høyde på ca. 40cm over asfalt og estimert ca. 30 cm. under
   Reasfaltere
   Etablere hulkil samt epoxy beskyttelse mellom asfalt og opp på søylene/veggene
2. **Mekanisk reparasjon og utbedring.**
   Skjære opp asfalten rundt søyler vegger
   Meisle opp og utbedre alle skader over og under asfalt
   Reasfaltere
   Etablere hulkil samt epoxy beskyttelse mellom asfalt og opp på søylene/veggene
3. **Forenklet mekanisk reparasjon**
   Piggmeilsle alle synlige skader i overgangen mellom asfalt og betong
   Etablere hulkil samt epoxy beskyttelse mellom asfalt og opp på søylene/veggene

Alle vegger og søyler bør uansett males med Co2 bremsende maling, dette for å redusere karboniseringen i betongen.

Firmaet vurderer også at betongen generelt har en god grunnkvalitet, noe som kan gi borettslaget 10–15 år før større tiltak må gjennomføres. Risikoen ved å vente er likevel at skader utvikler seg og at en fremtidig rehabilitering kan bli betydelig dyrere. Prisnivået OBOS Prosjekt anslo i 2021 er i dag langt høyere grunnet utviklingen i markedsprisene de siste årene. Hadde garasjene blitt prioritert den gang, ville borettslaget trolig spart betydelige kostnader. Styret må vurdere om det er forsvarlig å utsette rehabiliteringen, gitt det dokumenterte behovet allerede i 2021, og konsekvensene for borettslagets økonomi.

OBOS-rapporten fra 2021 nevner også behovet for vurdering av drenering langs langveggene på blokkene: «Utvendige dreneringsforhold anbefales undersøkt for å kartlegge årsaken til riss og sprekker i betong-langvegger». En slik vurdering ble etter det styret er kjent med ikke gjennomført i 2021.

Historisk har borettslaget ikke hatt en helhetlig dreneringsplan, og dreneringsarbeid har stort sett blitt gjort som punktreparasjoner etter at lekkasjer og skader har oppstått. Det finnes ikke drenering rundt blokkene, og bare noen enkeltstående tiltak har blitt gjennomført.

Etter renoveringen i 2022–2023 ble det gjort noen forsøk på utbedring av overvannsproblemer, blant annet ved B63 hvor taknedløp ble ført til en privat hage i første etasje, noe som førte til store vannansamlinger. CFE ble i 2023 engasjert for utbedring (kostnad kr 334 120), men problemet er dessverre ikke vesentlig redusert, se eksempelvis bilde under fra mars 2026:



I 2025 gjennomførte borettslaget en kartlegging av dreneringsforhold med WasteWater AS, herunder inspeksjon og spyling av drensrør og kummer der det viste seg å være behov. Undersøkelsen viste blant annet at:



- De fleste taknedløp leder vann rett ut på bakken uten fungerende drenering.
- Dette skaper ansamlinger av overvann rundt bygningene og parkeringsarealene ved kraftig nedbør.
- Ved blokk 22 stopper drensrør under bakken fra taknedløp etter ca. 4 meter, noe som gir skader på trapp og garasjevegg.

WasteWater AS konkluderte med at eksisterende løsning er utilstrekkelig. Vannet infiltreres lokalt og ledes ikke bort fra byggene, noe som gir gjentatte oversvømmelser. Det anbefales å etablere nytt drens- eller overvannssystem som leder vannet ut av området. En samlet plan for dreneringsutbedring i hele feltet bør utarbeides.

Styret har innhentet et samlet prisestimat for drenering rundt alle fire blokkene, anslått til ca kr 2,5 – 3,0 millioner kroner. En samlet utbedring vurderes som vesentlig mer kostnadseffektiv enn enkeltstående haste-reparasjoner punktvis ved vannskader, slik som i B63. Drenering bør etter styrets oppfatning gjennomføres så raskt som praktisk mulig, uavhengig av om betongarbeider gjennomføres nå eller senere.

Dreneringsarbeider vil påvirke uteområder som har blitt reetablert etter renoveringen og medføre ytterligere arbeid og kostnader for den enkelte andelseier. Dette kunne vært unngått dersom drenering ble utført umiddelbart før eller umiddelbart rett etter renoveringen. Styret beklager ulempene dette vil medføre, men understreker samtidig at riktig drenering vil gi store fordeler for både bygningsmasse og uteområder, herunder redusert risiko for oversvømmelser og ødeleggelse av plen og platting.

Styrets videre arbeid med betong- og dreneringssaken:

- Gjennomføre drenering rundt blokkene.
- Innhente flere tilbud fra entreprenører for betongrehabilitering.
- Innhente erfaringer fra andre borettslag som har gjennomført tilsvarende prosjekter.

Malerarbeid
Sommeren 2025 sørget styret for å ferdigstille resterende arbeider etter den omfattende renoveringen.

Allerede tidlig i 2023 ble det innhentet tilbud fra DVS på utbedring av trapperom i nr. 19 samt trapper til svalgangene i 72/, 42/43 og 61/62. Tilbudet hadde en total kostnad på ca kr 440 000. Styret vurderte dette som en for høy pris, særlig med tanke på borettslagets økonomiske situasjon etter renoveringsprosjektet, og det ble derfor besluttet å legge arbeidet ut på anbud for å innhente flere konkurransedyktige tilbud. Prosessen krevde tid, blant annet knyttet til befaringer, men viste seg å være vel verdt innsatsen. I mai 2025 ble arbeidet med skraping og maling av utvendige trapper gjennomført, og i juni/juli 2025 ble de fleste frittstående boder vasket, utbedret og malt. Totalkostnaden for disse arbeidene endte på cirka kr 264 000.

I samme periode utførte vaktmester vasking, skraping og maling av styrekontoret, vaktmesterbod ved B22, bod på lille tun, sykkelbod og B74 på nedre tun.

Det gjenstår per i dag vedlikehold på to boder. Disse ble ikke inkludert i arbeidet sommeren 2025 av ulike årsaker. Styret planlegger å gjennomføre vedlikehold av disse så snart det lar seg gjøre.

Porttelefoner B20-23
Borettslaget har over flere år hatt vedvarende problemer med porttelefonene, uten at det har blitt funnet en varig løsning. Allerede under renoveringen i desember 2021 innhentet daværende styre et tilbud fra Låssenteret på cirka kr 574 000 for full utskifting av systemet. Styret vurderte den gang at løsningen var moderne, men at den funksjonelt ikke var smart nok og ikke skilte seg i vesentlig grad fra eksisterende anlegg. Det ble på samme tidspunkt også innhentet tilbud fra Data Call AS. Styret vedtok i januar 2022 at det eksisterende anlegget fra Data Call AS skulle beholdes.

I perioden 2021–2025 har borettslaget brukt cirka kr 122 000 på servicearbeid fra Data Call AS etter gjentatte feil, uten at problemene med anlegget har blitt løst. Saker både under tidligere og nåværende styre tyder også på utfordringer knyttet til reklamasjoner til selskapet. Data Call AS har også monopol på deler til systemet.

Etter en samlet vurdering besluttet styret at det ikke var økonomisk hensiktsmessig å fortsette å benytte Data Call AS hverken for service eller for installasjon av nye porttelefoner. Det ble gjennomført en kartlegging av alternative systemer som er vanlig i borettslag, og innhentet erfaringer og tilbakemeldinger fra andre boligselskaper. På bakgrunn av dette ble det innhentet nye tilbud på ønsket løsning, og Porttelefon Service AS ble valgt som leverandør.

Den valgte løsningen tilsvarer i hovedtrekk tilbudet fra Låssenteret i 2021, men til en lavere pris: kr 55 200 per oppgang. Styret vurderte også mer avanserte «smarte» løsninger, men med bakgrunn i erfaringene fra andre digitale valg under renoveringen – samt utfordringer mange beboere fortsatt opplever – ble det ansett som tryggere og mer økonomisk forsvarlig å velge en basis-løsning. Beboere som ønsker video- eller wifi-baserte tilleggsfunksjoner står fritt til å oppgradere til dette på egen regning, og har da også ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av disse tilleggsløsningene.

For å begrense den umiddelbare kostnadsbelastningen for borettslaget, ble det besluttet å dele opp arbeidet og kun gjennomføre utskifting i oppganger der systemet ikke lenger fungerte, eller der

majoriteten av leilighetene hadde feil. Dette omfattet blokkene B20, B21, B22 og B23. De gjenværende fire blokkene vil bli vurdert fortløpende etter behov. Deler fra de utskiftede anleggene er tatt vare på, slik at de kan gjenbrukes ved service på blokkene som fortsatt har det gamle systemet.

Postkasser for rekkehus
I forbindelse med renoveringsarbeidene i 2022 anskaffet styret nye postkasser til rekkehusene. Disse har ligget lagret og ble først montert i 2025 parallelt med vedlikeholdet på utvendige boder.

Postkassene har ikke et egnet, ferdigprodusert stativ tilgjengelig på markedet. Av hensyn til økonomien i en allerede krevende periode, besluttet styret å benytte de stativene vi hadde og tilpasse disse der det var nødvendig. Vaktmester utførte også dette arbeidet.

Ifølge leverandør av postkassene skulle det være mulig å benytte klistremerker som tåler utendørs bruk (for eksempel Dymo-tape). Da postkassene først ble satt opp, benyttet vi slik tape. Det viste seg imidlertid raskt at denne løsningen ikke var godt egnet for norske værforhold. Selv tape spesifisert for temperaturer ned mot –20 grader løsnet etter kort tid. Dette skyldes overflatestrukturen på postkassenes metall.

Styret har derfor bestilt nye, permanente navneskilt til rekkehusenes postkasser. Disse vil bli satt opp så snart værforholdene tillater montering. Etter dette vil det være andelseiers ansvar å sørge for nytt navneskilt ved eierskifte eller andre behov for oppdatering.

Grønt
Løpende vedlikehold av borettslagets felles grøntområder hører inn under vår vaktmesteravtale. Det innebærer at det ikke er behov for dugnader i særlig grad. Styret oppfordrer likevel andelseiere som har privatisert deler av fellesområdene, til å ta ansvaret for vedlikehold av disse områdene. I juni 2025 kom styret med anmodning til flere andelseiere om behov for vedlikehold av nevnte fellesområder. Dessverre er det svært få andelseiere som har fulgt opp dette. Flere av områdene preges fortsatt av slitte gjerder, busker som trenger klipp, og trær som bør beskjæres for å unngå at de blir for store eller skader bygninger og eiendom. Dette skal følges opp videre i 2026.

Borettslaget registrerte i 2025 totalt 13 andelseiere som benyttet tilbudet om parsellhage. Av disse var 4 andelseiere fra blokkene og 9 fra rekkehusene. I 2025 brukte borettslaget ikke av felleskapets midler til drift av parsellhagen, ved f.eks. innkjøp av ulike verktøy, da det er et ansvar for andelseierne som bruker parsellhagene å bekoste dette.

Grendehus Øst
Styret har i løpet av 2025 lagt ned et betydelig arbeid i å forbedre driften av grendehuset, med særlig fokus på prosess rundt utleie, økonomisk forutsigbarhet og vedlikehold av lokalene. Grendehuset hadde en omsetning på cirka kr 150 000 i 2025 og det er benyttet begrensede ressurser til renhold. Borettslaget har heller ingen utgifter til ansatte slik det var frem til 2024. Det betyr at man etter noen år med nullresultat eller negativt resultat av driften, har et solid netto positivt resultat av driften, som bidrar til å holde felleskostnadene nede.

Oppdaterte regler for depositum og avbestilling har vært et viktig tiltak. Arbeidet med å utforme, forankre og følge opp de nye reglene har krevd mye tid fra styret, men har vist seg å være svært positivt for fellesskapets økonomi. Reglene har bidratt til bedre oversikt over kapasitet, økt utleie og redusert økonomisk tap ved sene avbestillinger. Strengere avbestillingsvilkår har ført til at avbestillinger i større grad skjer på et tidligere tidspunkt før utleien skal finne sted, noe som gir andre mulighet til å leie lokalene på gjeldende dato. I 2025 var grendehuset utleid totalt over 60 ganger, hvorav 12 utleier var på ukedager (mandag–torsdag).

For å sikre at grendehuset holder en god standard for videre utleie, har styret også brukt mye tid på renhold og inspeksjon. Det er etablert en fast praksis for grundig hovedrengjøring flere ganger i året, hvor profesjonelt renholdsfirma benyttes. I tillegg har styret gjennomført nøye inspeksjon av grendehuset etter hver utleie. Der renholdet ikke har vært tilfredsstillende, har leietakere blitt bedt om å komme tilbake og utbedre manglene. I tilfeller hvor leietaker ikke har utbedret mangler, har styret bestilt renhold og dekket kostnaden fra depositum. Kun et fåtall leietakere har mistet depositumet. De fleste har vært samarbeidsvillige og ordnet opp etter seg når de har blitt gjort oppmerksomme på mangler.

Gjennom hele året har styret mottatt mange positive tilbakemeldinger, og flere har uttrykt hvor heldige vi er som har et slikt tilbud som grendehuset tilgjengelig for beboere i borettslaget og naboer. Dette understreker viktigheten av at grendehuset drives på en økonomisk forsvarlig måte, slik at tilbudet kan bevares også i årene fremover. Styret vil derfor fortsette å prioritere god drift, tydelige regler og tett oppfølging.

Trafikk, parkering og ladeplasser for el-biler
Borettslaget har totalt 56 parkeringsplasser for utleie på utearealene. Av disse er 4 plasser utleid til Åsbråten legegruppe (pasientparkering), og 9 plasser er utleid til Oslo kommune til bruk for barnehagene i området. Disse plassene leies ut for kr 400 per måned. Øvrige plasser leies ut til andelseiere.

Gjennom 2025 var 33 parkeringsplasser utleid til andelseiere til en månedspris på kr 300, og det er fortsatt 10 ledige plasser tilgjengelig for utleie. Borettslaget hadde en inntekt på kr 198 800 for utleie av felles parkeringsplasser i 2025. Dette er et viktig bidrag til fremtidig vedlikehold av parkerings-anlegget og andre kostnader i borettslaget.

Den digitale løsningen for registrering av gjesteparkering, som ble innført i 2024, fungerer etter styrets vurdering godt. Enkelte beboere opplevde utfordringer ved oppstart, men de fleste håndterer i dag registreringsprosessen uten problemer.

Med innføring av løsningen ble det også etablert begrensninger for hvor lenge gjester kan stå parkert. Styret har forståelse for at enkelte andelseiere har behov for hyppige eller lengre besøk, og forsøker å være fleksible for å finne gode løsninger. Flere har valgt å kjøpe ekstra dagsparkering til kr 50, eller å leie gjesteparkeringsplass for en kortere periode, eksempelvis i ferier, til kr 300 per måned. Denne ordningen bidrar både til bedre tilrettelegging for beboerne og til at styret får bedre oversikt og kontroll over tilgjengelig kapasitet.

Den digitale Parqio-løsningen for åpning av garasjeporter som borettslaget har benyttet siden 2024, gir styret god kontroll over hvem som har tilgang til garasjeanlegget. Systemet gjør det enkelt å opprette nye brukere og fjerne tilganger når andelseiere flytter ut. Dette bidrar til økt sikkerhet ved å hindre at uvedkommende får tilgang.

Høsten 2025 lanserte Parqio en ny funksjon som gir andelseiere mulighet til automatisk åpning av garasjeporten til en kostnad på kr 29 per måned som respektive andelseier betaler selv dersom de bestiller denne funksjonen. Det presiseres at løsningen foreløpig kun fungerer ved innkjøring, ikke ved utkjøring. Dagens elektronikk på portene støtter ikke full integrasjon av funksjonen, og en eventuell oppgradering av portene er nødvendig for å muliggjøre dette. Saken er ikke prioritert på nåværende tidspunkt.

Frem til høsten 2025 benyttet borettslaget tre ulike typer ladere for elbillading: Salto, EVlink og Easee. I forbindelse med overgangen til individuell avregning av strømforbruk for elbillading via PlugPay, var det kun EVlink og Easee ladere som kunne kobles til denne løsningen. Andelseiere med

Salto ladere betalte derfor et fast beløp for strømforbruket. Selv om EVlink laderne ble koblet til PlugPay, oppstod det tekniske feil som gjorde det mulig å lade uten korrekt registrering og betaling av strømforbruket (se også innmeldt sak i innkallingen).

På bakgrunn av dette besluttet styret å gå over til én felles ladeløsning basert på Easee ladere for resten av parkeringsplassene som tidligere brukte Salto og EVlink ladere. Borettslaget dekket nødvendig tilrettelegging for Easee systemet, mens den enkelte andelseier selv anskaffet ladeboks, slik praksisen har vært også for andre beboere som tidligere har anskaffet Easee-ladere. Alle ladere ble koblet til PlugPay, med individuell måling og avregning av strømforbruk.

I forbindelse med overgangen ble 12 Salto og 18 EVlink ladere demontert. Styret har besluttet å beholde og videreselge disse til andelseiere som har behov for elbillader til eksempelvis hytte eller annen eiendom, til en pris tilsvarende bruktverdi. Andelseiere som tidligere benyttet disse laderne, vil bli prioritert. Prosessen planlegges gjennomført i 2026, forutsatt at styret har kapasitet til å følge opp arbeidet.

Kommunikasjon med beboere

I 2025 benyttet styret i hovedsak Bonabo som kanal for kommunikasjon med beboerne, for å sikre effektiv formidling av viktig informasjon. Bruk av digital kommunikasjon gjør det mulig for styret å arbeide mer effektivt, redusere tidsbruk og samtidig unngå omfattende utdeling av papirbasert informasjon som ofte ikke blir lest.

Ved inngangen til 2025 opplevde styret en økning i antall andelseiere som reserverte seg mot elektronisk kommunikasjon. Denne tendensen har senere avtatt, og det er nå kun et fåtall andelseiere som fortsatt har slik reservasjon. Det er positivt å se en jevn vekst i antall brukere som følger oppdateringer på Bonabo aktivt. Styret er tilfreds med at digitale kanaler gjør det mulig å nå ut til beboerne raskt når det er behov for det, samtidig som det tilrettelegges for beboere som har behov for alternative informasjonsmetoder.

Styret oppfordrer alle beboere til å registrere seg for elektronisk kommunikasjon og holde sin kontaktinformasjon oppdatert via Min side hos USBL:
https://usbl.bbl.no/minside/profil

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 eller kontakte kundeservice.

Styrets planer for 2026

I tillegg til ordinær løpende drift har borettslagets styre utarbeidet en plan for 2026 med noen helt nødvendige oppgaver:

- Videre arbeid med fukt i rekkehusenes loft.
- Videre arbeid med drenering rundt blokkene og betongrenovering.
- Uteområder.
- Sykkelparkering.

Avsluttende kommentarer fra styret

Det har vært nok et år med stram økonomi for borettslaget, både som følge av den nylige renoveringen og den generelle prisøkningen på tjenester. Styret har lagt ned et betydelig arbeid i å

sikre gode avtaler, omprioritere oppgaver og finne løsninger som holder kostnadene nede. Vi ser nå at dette gir positive resultater, og vi ønsker å fortsette dette arbeidet til det beste for borettslaget.

Samtidig er det beklagelig at enkelte saker fremdeles krever uforholdsmessig mye tid og ressurser. Enkelte krav ligger utenfor borettslagets ansvar, og kan påføre fellesskapet unødige kostnader. Styret har et ansvar for å forvalte midlene på en rettferdig måte for alle andelseiere, og følger derfor borettslagsloven og borettslagets egne vedtekter i alle saker – selv når det møter kritikk, både privat og i åpne fora.

Til tross for disse utfordringene har vi hatt mange gode og konstruktive samtaler med beboere gjennom året. De positive tilbakemeldingene vi får betyr mye, og er en viktig motivasjon for arbeidet vi gjør.

Vi vil derfor rette en stor takk til alle som ser, støtter og verdsetter innsatsen som legges ned for borettslaget. Sammen skaper vi et trygt og godt bomiljø – også i tider med strammere rammer.

ADVOKATFIRMAET
HOEL WOLLBRÅTEN AS

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29B
0166 Oslo

www.ahw.no

advokat Gina Kristiansen Borgersrud
mobil: 936 26 557
e-post: gina@ahw.no

advokat Henning Hoel
mobil: 990 30 906
e-post: henning@ahw.no

advokat Wiggo Wollbråten
mobil: 928 30 140
e-post: wiggo@ahw.no

Bertramjordet borettslag
v/ styret

Oslo, 29.01.2026
Vår ref 841/25/GKB
Ansvarlig advokat:
Gina K. Borgersrud

Vurdering - eksklusiv bruksrett

Styret i Bertramjordet borettslag har kontaktet Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS ved undertegnede og bedt om vurdering av eksklusive bruksrettigheter i borettslaget. Herunder bruksrett til fellesarealer, bygningsmessige endringer på- og tilhørende vedlikeholdsplikt for arealene.

Bakgrunnen for styrets ønske om nærmere vurdering av forholdene er en lengre praksis for utvidelse av den enkelte andelseiers bruk av fellesarealer i tilknytning til egen andel, vedtektsendringer i 2017 og betydningen av disse.

Vi vil i det følgende gjennomgå borettslagets historikk, basert på hva vi kjenner til av dokumenterte forhold, utviklingen over tid, gjennomgang av vedtektsbestemmelser og husordensregler, og konkret vurdering av bestemmelsenes betydning og dagens situasjon i borettslaget.

1. Historikk – sakens bakgrunn

1.1 Borettslagets stiftelse

Bertramjordet borettslag ble stiftet 24. mai 1982, og består av 161 andeler, fordelt på 10 rekkehus (75 andeler) og 4 lavblokker (86 andeler).

Vi har fått forelagt utdrag fra prosjekteringen, hvor det fremgår følgende:

Inngangsforhold rekkehus/lavhus:
Privat inngangssti til rekkehus opparbeides med hageheller (i 1 m bredde når den gir inngang til en leilighet og i 1,5 m bredde når den er felles for to). Felles inngangsparti for to eller flere leiligheter opparbeides som sti med plassutvidelse av gangbaneheller. Arealer som er

overdekt av balkonger, altanganger eller trapper, og avlastningsplass ved inngangssti opparbeides med knust stein/steinsand.

Inngangsforhold blokker:
Leiligheter i blokker deler et felles inngangsparti med 2-3 m bred inngangssti av belegningsstein og sitteplass av gangbane-heller, møblert med benk eller rastebord. Denne «halvprivate» plassen avgrenses med buskplanting og skjermende gjerde av trematerialer som avtrappes i høyde fra husliv og ut mot gangvei.

Grasareal på inngangsside opparbeides med kvalitet bruksplen. Hageareal motsatt inngangsside, som ofte grenser ut til bevart naturmark og skog, opparbeides med kvalitet grasbakke og grasdekt skråning som sprøytesåes.

Private hager:
Leiligheter med bakkekontakt (både i blokker og småhus) disponerer privat hageareal. Størrelse og kvalitet på dette kan variere etter beliggenhet og terreng. Rådighetsplan for områdene vil bli utarbeidet.

Leiligheter som har hage men ikke balkong, får ferdig, hellelagt sitteplass i hagen. Leiligheter som har både hage og balkong, får sitteplass i hagen opparbeidet med toppdekke av knust stein/steinsand (ferdig for evt. hellelegging som egeninnsats senere).

Vi kjenner ikke til om det ved stiftelsen ble utarbeidet slik rådighetsplan, som det vises til i prosjekteringen, eller hva denne eventuelt innebar.

I plantegning fra prosjektering er det stiplet inn et mindre område utenfor terrassedør (hage) og utenfor inngangsdør (u.etg) og det antas at disse områdene er det som er tenkt *privat,* slik det vises til i prosjekteringen. Vi kommer nærmere tilbake til dette i det følgende.

1.2 Borettslagets praktisering - vedtekter og husordensregler

Etter hva styret har funnet, har det vært bestemmelser i borettslagets husordensregler i lang tid, og i alle fall tilbake til starten av 2000-tallet, som krever at den enkelte andelseier må søke styret før endringer blir foretatt på borettslagets fellesarealer. For eksempel ved søknad om oppsetting av gjerde. Dette gjaldt også for endringer på områder som den enkelte som andelseier kunne anta å ha eksklusiv bruksrett over. Dette i tråd med borettslagslovens bestemmelser, som vi skal komme tilbake til.

Det er likevel åpenbart at det er flere som har gjort endringer som *ikke* er søkt og godkjent i styret, og man finner også flere eksempler på tiltak som først *i utgangspunktet* var søkt og godkjent i styret, som i ettertid har blitt utvidet i stor grad. Dette er synlig i historiske flyfoto.

Ved ekstraordinær generalforsamling 21.9.2017 ble det imidlertid foreslått endring i borettslagets vedtekter. Det siteres fra protokollen:

2.1 Endring av vedtekter

Bakgrunn:

Helt siden borettslaget ble etablert har det eksistert en praksis hvor andelseiere på bakkenivå har kunnet disponere en del av fellesarealet som privat hage. Dette har aldri vært vedtektsfestet, og det er heller ingen direkte hjemmel i Borettslagsloven som åpner for dette. Jurister er enige om at styret ikke har anledning til å gi enkelte andelseiere en eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet, uten at dette er tatt inn i vedtektene.
For å få dette i orden må det foretas en tilføyelse i vedtektene. Den foreslåtte tilføyelsen vil sikre de enkelte andelseiers juridiske rett til den ordningen som allerede er etablert, samtidig som den sikrer at alle andelseiere har tilgang til nødvendige fellesareal for aktiviteter og rekreasjon.
Forslaget er en bekreftelse på dagens praksis og vil ikke føre til noen endringer for de som allerede bor i borettslaget.

Forslag fra styret:
2.1.1
I vedtektenes punkt 4 – Boretten, føyes følgende til som nytt punkt (6):
(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 besla på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.
Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

VEDTAK: Stemmer for 51, Stemmer i mot 13. Forslaget fikk med det nødvendige to tredjedels flertall av generalforsamlingen.

Etter vedtak om endring i vedtektenes punkt 4, med ovennevnte tilføyelse (punkt 4 (6)), arbeidet styret videre med nærmere konkretisering og retningslinjer for uteområdene. I ekstraordinær generalforsamling 4.12.2018 ble det presentert forslag til endring av borettslagets husordensregler, med konkret forslag til *Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.*

Det ble i saksfremstillingen vist til at

Styret har utarbeidet regler i henhold til 3. avsnitt ovenfor (3. avsnitt i vedtektenes punkt 4 (6), min mrk). *Reglene ble sendt ut sammen med Bertramposten sommeren 2018, hvor beboerne ble oppfordret til å komme med innspill. Styret har ikke mottatt noen innspill, og legger derfor fram reglene for generalforsamlingen til godkjenning.*

Reglene er svært detaljerte og skisserer konkrete rammer for bygningsmessige installasjoner, beplantning, hekker, hageavfall, terrasser, plattinger og gjerder.

Utgangspunktet og bakgrunnen for reglene er som følger:

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 utover 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 utenfor 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 mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessert 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.

All bruk av borettslagets fellesområder er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen til eksklusiv disposisjonsrett for hele eller deler av området hvis forholdene endrer seg. Eksempler på endring er:

- *Andelseier forsømmer vedlikeholdsplikten.*
- *Andelseier ikke følger retningslinjer for bruk av området, jf husordensregler og pålegg gitt av styret*
- *Borettslaget har bruk for området i forbindelse med tekniske installasjoner, nybygg eller lignende.*

Det fremgår av protokollen at reglene ble vedtatt mot 12 stemmer, av totalt 54 stemmeberettigede i møtet.

1.3 Status etter endringer i vedtekter og husordensregler

Styret opplyser at det i tiden etter endrede vedtekter og husordensregler i henholdsvis 2017 og 2018 ikke har kommet noen søknader om eksklusiv bruksrett av utearealer til styret.

Det har vært et svært begrenset antall søknader om gjerder, skillevegger, eller lignende installasjoner. Det kan etter styrets syn stilles spørsmål til styrebehandlingen av søknadene, både i forhold til om søknaden er behandlet i styret som sådan og også om søknadene er innenfor rammene vedtatt i husordensreglene i 2018.

2. Sakens rettslige side

2.1 Rettslig utgangspunkt – borettslagsloven § 5-1

Det følger av borettslagsloven § 5-1 at:

Kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

Utgangspunktet er altså at andelseierne har lik rett til å bruke fellesarealene. Ordlyden viser også at tillatt bruk av fellesarealene kan endre seg *i samsvar med tida og tilhøva.*

Andelseierne har etter dette et vidt spillerom i bruken av fellesarealene. Dette imidlertid med begrensningen i bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11 (1), 2. pkt., hvor det følger:

Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

Styrets myndighet til å fastsette nærmere regler for bruk følger av borettslagsloven § 5-11 (4) som gir styret myndighet til å fastsette *vanlege ordensreglar for eigedomen.*

2.2 Etablering av eksklusiv bruksrett for deler av fellesareal

Verken eksisterende (2003) eller tidligere (1960) borettslagslov har hatt bestemmelser som regulerer borettslagets adgang til å tildele enkelte andelseiere eksklusiv bruksrett eller enerett til deler av fellesarealet.

Det er imidlertid lagt til grunn i rettspraksis at det ikke er noe i veien for at slike ordninger etableres, altså at enkelte andelseiere gis eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet. I vurderingen er det lagt vekt på om det aktuelle vedtaket i generalforsamlingen (om tildeling av eksklusiv bruksrett) fremstår som saklig, og at ordningen anses som fornuftig og til gagnfor borettslaget, jf. bl.a. Rt. 1966, s. 70.

I «Borettslovkommentaren» (2006) uttaler Kåre Lilleholt følgende på side 545:

I seksjonssameier er det anledning til å la en seksjon omfatte deler av fellesareal i tillegg til selve bruksenheten (tilleggsdel), og i byggeplanen kan det etableres tilsvarende ordninger i et borettslag, dvs. at visse uterom e.l. knyttes til en bestemt leilighet. Som eksempel på slike rettigheter til grunnareal kan nevnes RG 1988.452 Eidsivating der et vedtak om å bygge ut altaner ble kombinert med en rett for andelseiere på bakkenivå til å disponere eksklusivt deler av grunnen foran egen leilighet – en slik rett kan normalt ikke omgjøres.

Det bemerkes til dette at eierseksjonsloven ved endringer i 2017, fikk nærmere konkretiserte regler for tildeling av enerett til deler av fellesareal. Dette med bakgrunn i hensynet til at tildeling av fellesareal som var ment å være evigvarende skal gjennomføres ved reseksjonsering og etablering av tinglyst tilleggsdel til seksjonen. For enerett til deler av fellesareal ble det vedtatt en maks lengde på 30 år, herunder følger det av eierseksjonsloven av 2018 § 25, 4. ledd følgende:

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det følger av dom LB-2017-062643 fra Borgarting lagmannsrett at (min understrekning)

Det er etter lagmannsrettens syn et vesentlig tolkningsmoment at ordningene med interne regler om enerett til bruk av fellesareal i borettslag, og vedtektsfestet bruk til fellesareal i eierseksjonssameier, begge gjelder midlertidige regler.

Det følger videre av Lilleholts «Borettslovkommentaren» følgende:

Men laget kan også lage regler som gir den enkelte andelseiere rett til å disponere deler av fellesarealet alene – for eksempel boder, garasjer eller parkeringsplasser. Loven har ikke regler om hvordan dette skal gjøres, og heller ikke om grenser for lagets frihet til å lage denne typen fordelinger. Generelt gjelder det at laget må holde seg innenfor de grenser som følger av de alminnelige regler om likebehandling og myndighetsmisbruk. Denne typen rettigheter vil ikke være evigvarende og knyttet til andelen – de kan senere endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.

2.3 Etablering av eksklusiv bruksrett fra stiftelse

Det fremgår av juridisk teori, som vist over i «Borettslovkommentaren», at for å knytte deler av fellesarealet, som for eksempel uterom, til en bestemt andel, så har man adgang til det gjennom byggeplan, ved stiftelse. Dette som et motstykke til seksjonering av bruksenhet med hoveddel og tilleggsdel i et eierseksjonssameie.

Det følger av «Borettslovkommentaren» på side 211 at slike rettigheter i borettslag ikke er evigvarende:

En andelseier har ikke noe krav på at hans stilling i laget skal beholdes uforandret for all framtid. Han må finne seg i at generalforsamling og styre gjør vedtak son han er uenig i, enten det nå gjelder påkostninger med etterfølgende leietillegg eller omdisponering av lagets eiendom. Men det er som nevnt grenser for flertallets myndighet. Dels setter loven opp ufravikelige skranker, dels krever visse vedtak kvalifisert flertall. En tredje type skranke utgjør likhetsprinsippet og et ulovfestet vern om mindretallets interesser. I tillegg kan andelseieren ha fått kontraktsrettigheter som laget ikke ensidig kan endre.

Det kommenteres i dom fra Borgarting lagmannsrett, som vist til over, at retten legger til grunn at slike rettigheter – altså kontraktsrettigheter som borettslaget ikke ensidig kan endre - *kan stiftes ved etablering av borettslaget, eller ved senere etablerte kontraktsrettigheter.*

Lagmannsretten viser til at det i saken ble antatt at andelseieren mente at grunnlaget for uoppsigelig parkeringsplass tilknyttet sin andel, altså hennes påståtte eksklusive bruksrett til

deler av fellesarealet, var avtale. Lagmannsretten slår deretter fast at det er andelseieren *som har bevisbyrden for at en slik avtale er inngått.*

Tilsvarende følger det i dom fra Hålogaland lagmannsrett (LH-2021-064148) følgende:

Eksklusiv rett kan fastsettes i byggeplanen eller på avtalerettslig grunnlag ved stiftelse av borettslaget. Skal en andelshaver gis eksklusiv bruksrett etter at borettslaget er opprettet, må det i så fall godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 5. Bevisbyrden for at en andel har eksklusiv bruksrett til deler av borettslagets fellesareal, tilligger den andelen som påberoper seg slik rett, jf. LA-2018-173497.

2.4 Oppsummert – skranker for etablering eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal

Etter gjennomgang av rettspraksis og juridisk teori er følgende gjeldende for vurderingen av eksklusive bruksrettigheter i borettslag:

- Eksklusiv bruksrettighet til deler av fellesareal kan fastsettes i byggeplanen eller ved annen avtale ved stiftelse av borettslaget. En slik rett, etablert ved stiftelse, kan normalt ikke omgjøres.
- Eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal *kan* gis *etter* stiftelse av borettslaget, men det må i tilfellet godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall.
- Det er andelseier som påberoper seg slik eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal som har bevisbyrden.
- Eksklusive bruksretter til deler av fellesareal vil ikke være evigvarende, de kan senere endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.
- Borettslaget må ved tildeling eller omfordeling forholde seg til alminnelige regler om likebehandling og myndighetsmisbruk.

3. Eksklusive bruksretter i Bertramjordet borettslag

3.1 Utgangspunktet – stiftelsestidspunktet

Det fremgår av prosjekteringen for borettslaget, som gjennomgått over i punkt 1.1 at

Leiligheter med bakkekontakt (både blokker og småhus) disponerer privat hageareal. Størrelse og kvalitet på dette kan variere etter beliggenhet og terreng. Rådighetsplan for områdene vil bli utarbeidet.

Leiligheter som har hage men ikke balkong, får ferdig, hellelagt sitteplass i hagen. Leiligheter som har <u>både</u> hage og balkong, får sitteplass i hagen opparbeidet med toppdekke av knust stein/steinsand (ferdig for evt. hellelegging som egeninnsats senere).

Vi kjenner som nevnt ikke til om det ved stiftelsen ble utarbeidet slik rådighetsplan eller hva denne eventuelt innebar. I plantegning fra prosjektering er det stiplet inn et mindre område utenfor terrassedør (hage) og utenfor inngangsdør (u.etg) og det antas at disse områdene er det som er tenkt *privat,* slik det vises til i prosjekteringen. Det stiplede området er tilsvarende størrelsen på en ordinær balkong, noe som er naturlig å sammenlignede med, og i tråd med formålet som fremkommer i prosjekteringen.

Det legges videre til grunn at det ikke finnes noen slik rådighetsplan, i alle fall ikke som er kjent for borettslaget, da det i saksfremstillingen til forslag om endring av vedtekter i generalforsamling 2017 fremgår at:

Helt siden borettslaget ble etablert har det eksistert en praksis hvor andelseiere på bakkenivå har kunnet disponere en del av fellesarealet som privat hage. Dette har aldri vært vedtektsfestet, og det er heller ingen direkte hjemmel i Borettslagsloven som åpner for dette.

Det fremstår etter dette som at det fra stiftelsen av Bertramjordet borettslag ble etablert «privat» område for leiligheter med bakkekontakt, både blokker og småhus, tilsvarende balkonger for leilighetene i 2. etasje og oppover. Med «privat» må man forstå at hensikten var å tildele den enkelte andel med bakkekontakt en eksklusiv bruksrett til denne begrensede delen av fellesarealet. Dette også i tråd med saksfremstillingen i ekstraordinær generalforsamling i 2017.

Man må altså legge til grunn som et utgangspunkt at samtlige enheter med bakkekontakt ved stiftelsen av borettslaget fikk eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet utenfor sin andel, tilsvarende balkongene i leiligheter i etasjene oppover.

3.2 Nærmere grenser for eksklusive arealer

3.2.1 Utgangspunktet fra stiftelse av borettslaget

Som nevnt over er altså utgangspunktet at hver enkelt andel med bakkekontakt ved stiftelsen av borettslaget fikk eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet utenfor sin andel. Spørsmålet blir deretter hvor stor del av arealet utenfor egen andel som ved stiftelsen var andelens eksklusive bruksrett.

Av prosjekteringen følger at størrelse og kvalitet på det private hagearealet *kan variere etter beliggenhet og terreng*. Det er et naturlig utgangspunkt, og også relativt vanlig at slike forhold kommer på plass en tid etter borettslagets formelle stiftelse. Det kan her vises til dom fra Borgarting lagmannsrett i LB-2024-108826. Saken gjaldt her uenighet mellom to andelseiere om hvor grensen mellom deres andelers areal med eksklusiv bruksrett gikk. Lagmannsretten uttaler (min understrekning):

Det ble utvilsomt etablert at det skal gjelde eksklusive bruksrettigheter til uteareale ne for de enkelte andelseierne i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Det er i byggesaksdokumentene, prospektet for borettslaget og entreprenørens tilbud lagt til grunn at de enkelte andelene skal disponere et «privat» uteareal.

(...)

Det er imidlertid ikke fremlagt et stiftelsesdokument som konkret anviser grensene for hver enkelt eksklusive bruksrettighet. Ut fra en samlet vurdering av bevisene, finner lagmannsretten det sannsynliggjort at den konkrete grensen ble fastlagt i forbindelse med etableringen og opparbeidelsen av utearealene mellom [adresse1] og [adresse2] kort tid etter stiftelsen av borettslaget.

Borettslaget ble formelt stiftet 30. januar 1984. På dette tidspunktet var utbyggingen av borettslaget ikke ferdigstilt – hverken hva gjelder boligmassen eller utearealene. Av den grunn var det ikke praktisk mulig å fastsette den konkrete grensen for den eksklusive bruksretten da borettslaget ble stiftet. Ved stiftelsen av borettslaget – og den eksklusive bruksretten – besluttet borettslaget at den konkrete grensen for den eksklusive bruksretten måtte fastlegges når boligmassen var oppført, og når utearealene i tilstrekkelig grad var opparbeidet til at grensen kunne fastsettes. Årstidene hadde også betydning for når det lå til rette for arbeid på utearealene og beplantningen – og dermed fastleggingen av den konkrete grensen.

(...)

I tråd med borettslagets etablerte ordning for eksklusive bruksrettigheter, ble den konkrete grensen mellom [adresse1] og [adresse2] også fastlagt så fort forholdene lå til rette for dette av de daværende eierne av andelene. Grensen har siden ligget fast ved overdragelse til senere eiere.

Rettspraksis viser altså at det ikke kan utelukkes at de nærmere grensene for private utearealer tilknyttet rekkehus og leiligheter med bakkekontakt først ble fysisk markert noe tid etter stiftelsen av borettslaget. Dette typisk som ledd i gjenstående uteomhusarbeider, for eksempel planting av hekk. Dersom denne fysiske avgrensningen ligger innenfor, eller følger av, det som er angitt i bygge- og finansieringsplanen og den opprinnelige leveransen ved stiftelsen, kan den likevel anses som *etablert ved stiftelsen*. Det vil i så tilfelle kunne foreligge en eksklusiv bruksrett som borettslaget som utgangspunkt ikke kan frata den berørte andelseieren uten samtykke.

Arealene som ble avsatt til den enkelte andel med bakkekontakt antas imidlertid, som påpekt over, å være av begrenset størrelse, nærmere sammenlignet med størrelsen på en ordinær balkong.

3.2.2 Utvidede hageparseller uten vedtak

3.2.2.1 Praksis før 2017

Så vidt vi har forstått har de ulike hageparsellene utenfor rekkehusene i Bertramjordet borettslaget blitt endret og utvidet i nokså stor grad opp gjennom årene. Dette både ved bygging av større plattinger/terrasser, oppsett av gjerder, hekker og andre innretninger, som avgrenser området. Utfoldelsen antas å variere med hvor stor plass den enkelte har tilgjengelig utenfor sin terrassedør. Det er etter det opplyste et fåtall av sakene som er behandlet i styret eller generalforsamling.

Styret har for perioden frem til 2009 funnet søknader fra andelseiere om tiltak på fellesarealene, hvor søknader ble behandlet og registrert i protokoller. Det var da borettslagets grøntkomité, som hadde ansvaret for å påse at utbyggingen foregikk i henhold til godkjennelse, og også følge opp eventuelle pålegg overfor andelseiere som hadde gått ut over tillatte tiltak.

Det bemerkes til dette at, som vi ser av gjennomgangen av rettspraksis og juridisk teori over, verken praksis eller langvarig bruk av fellesareal automatisk gir noen rett til å fortsette slik

bruk. Dersom arealet aldri formelt ble godkjent som tilleggsdel til andelen, er det fortsatt borettslagets fellesareal, uavhengig av hvordan det har vært brukt tidligere.

3.2.2.2 Vedtektsendring med fullmakt til styret – krav om godkjent søknad

Det ble, som gjennomgått over i punkt 1.2, vedtatt endringer i borettslagets vedtekter i ekstraordinær generalforsamling høsten 2017. Bakgrunnen for vedtaket var, slik det fremgår av saksfremstillingen, å vedtektsfeste muligheten for eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene for rekkehus, og at myndigheten til å fatte vedtak i slike saker tillå styret.

Det har, etter hva undertegnede kjenner til, i enkelte tilfeller tidligere vært anført at vedtektsendringene i 2017 kun var en formalisering av de etablerte forhold, altså at vedtektsendringen var en generell godkjennelse av de allerede etablerte rettighetene og grensene. Samtidig at ny bestemmelse i vedtektene ikke krevde at alle endringer som var gjort på den enkeltes hageparsell tidligere nå skulle søkes styret, eller at grensene, som til da hadde blitt forflyttet, måtte søkes om for å få godkjent.

Som det fremgår av gjennomgang av rettspraksis og juridisk teori over i punkt 2, er det klart at skrankene for å anse en konkret del av fellesarealene som tilhørende til en bestemt andel, er tydelige. Herunder må andelseier bevise at slik eksklusiv bruksrett fremgår fra stiftelsestidspunktet eller ved senere kontraktsrettigheter, her ved kvalifisert flertall i generalforsamlingen.

Det er på det rene at nye vedtektsbestemmelser gjelder fra vedtakstidspunktet og ikke endrer rettsforhold som tidligere er gyldig etablert. Dersom et tiltak aldri har vært godkjent og gyldig etablert, innebærer imidlertid ikke langvarig bruk eller manglende reaksjon fra styret at det oppstår rett til videre eksklusiv bruk ved en slik vedtektsendring. En slik bruk anses som tålt, ikke som rettsstiftende.

Det fremkommer tydelig av saksfremstillinger til ekstraordinær generalforsamling i 2017, hvor tilføyelsen til vedtektene ved punkt 4 (6) ble vedtatt, og ekstraordinær generalforsamling i 2018, hvor nærmere regler for disponering av fellesområdene ble vedtatt, at tidligere praktisering for bruk av fellesarealene i svært liten grad var behandlet i styret eller generalforsamling.

Endringen i vedtektene ved tilføyelse av punkt 4 (6) innebærer en overgivelse av myndighet fra generalforsamlingen til styret. Videre fremkommer det tydelig at den etablerte praksisen innebærer «*en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen*». Verken saksfremstilling til vedtektsendringene i 2017 eller beskrivelse i tilføyelse til husordensreglene vedtatt i 2018 viser til at områdene er *private* eller *eksklusive* for den enkelte. Det viser tvert imot til at praksisen har vært en svært vid og fri bruk av fellesarealene utenfor rekkehusene.

Til dette vises det ytterligere til at eventuelle grenser var svært uavklart, all den tid praktiseringen av utnyttelse av fellesarealene hadde vært såpass fri. Det må ha vært, og også er, svært usikkert for både den enkelte andelseier og også borettslaget for øvrig, hvilke rettigheter som faktisk forelå og hvordan disse var avgrenset rent fysisk.

Formålet med vedtektsendringen i 2017 synes å være et behov for å rydde opp, og gi andelseierne og borettslaget som sådan mulighet til avklarte og formaliserte forhold. Slik avklaring og formalisering gis styret myndighet til å tilrettelegge for ved behandling av søknader om eksklusiv bruksrett, ved vedtektsendringen i 2017. Det fremkommer av saksfremstilling til vedtaket og bestemmelsen som sådan at myndigheten i utgangspunktet ligger hos generalforsamlingen, med kvalifisert (2/3) flertall, dette også i tråd med rettspraksis.

Det er ikke kjent for undertegnede hvordan sakskomplekset ble fremlagt for generalforsamlingen muntlig i 2017. Etter hva styret erfarer på nåværende tidspunkt er det åpenbart usikkerhet knyttet til dette, herunder hva tilføyelsen til vedtektene, om styrets myndighet til å fatte vedtak om eksklusiv bruksrett, faktisk innebar.

Ved tilføyelse til husordensreglene i 2018, som behandlet over i punkt 1.2, kom det etter undertegnedes syn klart frem at bestemmelsen i vedtektenes punkt 4 (6) innebar en fullmakt til styret, som ble gitt myndighet til å behandle søknader om eksklusiv bruksrett innenfor nærmere angitte vilkår. Det ble videre etablert konkrete regler for utnyttelse av arealet, i tillegg til at det fremkom helt tydelig at *All bruk av borettslagets fellesområder er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen til eksklusiv disposisjonsrett for hele eller deler av området hvis forholdene endrer seg.*

Med hensyn til praksisen som på tidspunktet før vedtektsendringene i 2017 var etablert, burde det være i den enkelte andelseiers interesse, om man har leilighet på bakkeplan i blokk eller rekkehus, å søke styret om eksklusiv bruksrett, for å ivareta sine påståtte interesser og formalisere forholdene.

4. Oppsummering og anbefaling

4.1 Status i Bertramjordet borettslag

Den enkelte andelseier har etter borettslagsloven rett til å bruke fellesarealene i stor grad. Det følger av rettspraksis og juridisk teori at eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene kan fastsettes i byggeplanen, ved stiftelse av borettslaget, eller *etter* stiftelse av borettslaget, da i tilfellet ved vedtak i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Eksklusive bruksretter til deler av fellesareal er ikke evigvarende, men kan senere omgjøres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt.

I Bertramjordet borettslag legges til grunn at det ved stiftelse ble avsatt et mindre område (størrelsesmessig på likt nivå som en ordinær balkong) for leiligheter på bakkeplan og rekkehus, som var de hadde eksklusiv bruksrett til.

Etter stiftelse av borettslaget har det vært noe varierende praksis for styrets tillatelser til bruk av fellesarealene, og styret så etter hvert behovet for nærmere regler for eventuell tildeling av arealer som skulle være enkelte andelseiers eksklusive areal. Endringene ble vedtatt i 2017, med nærmere presiseringer og rammer for handlingsrom vedtatt ved tilføyelser til husordensreglene i 2018.

Endringer i vedtekter i 2017 og husordensregler i 2018, medførte ingen kontraktsrettlig etablering av grensene for arealer som enkelte andelseieres hadde eksklusive bruksrett over, da disse grensene forut for vedtektsendringene ikke var formalisert ved stiftelse eller ved generalforsamlingens samtykke med kvalifisert flertall.

Den formelle situasjonen i Bertramjordet borettslag, hva gjelder grenser for fellesareal og eventuelle områder som tilhører den enkelte andel, vurderes etter dette per i dag å være tilsvarende situasjonen da borettslaget ble stiftet. Den enkelte andelseier står fritt til å søke styret, i tråd med vedtektenes punkt 4 (6), for å få spørsmålet om eventuell eksklusiv bruksrett til areal tilknyttet deres andel godkjent.

4.2 Offentligrettslige skranker – reguleringsplan mv.

Det presiseres at borettslagets interne regelverk, og styrets behandling av søknader om eksklusiv bruksrett og tiltak på fellesareal, må skje innenfor offentligrettslige rammer, herunder plan- og bygningslovgivningen og gjeldende reguleringsplan for området (S-5171). Reguleringsbestemmelsene angir eksempelvis at det kan etableres terrasser på terreng med utstrekning inntil 4 meter fra fasadeliv, at bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankart, og.at større trær mellom byggene skal bevares (med erstatningsplanting ved nødvendig felling).

Et eventuelt styrevedtak om eksklusiv bruksrett eller om tillatelse til terrasser/levegg/gjerde mv. er ikke å forstå som byggesaksrettslig godkjenning. Den enkelte andelseier vil være nærmest til å avklare og innhente nødvendige offentlige tillatelser der tiltaket er søknadspliktig eller på annen måte krever avklaring med kommunen. Styret kan på sin side stille som vilkår for godkjenning at slik dokumentasjon fremlegges der det er relevant.

Reguleringsplanen kan i enkelttilfeller fravikes ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dispensasjon søkes og avgjøres av kommunen. Styret bør i utgangspunktet ikke godkjenne tiltak som er i strid med gjeldende reguleringsplan. Dette for å unngå unødige komplikasjoner for både andelseier det gjelder, og for borettslaget for øvrig. Tiltak som er i strid med offentligrettslige rammer kan i ytterste konsekvens bli fulgt opp av kommunen med krav om retting/fjerning.

Dersom en andelseier ønsker et tiltak som forutsetter dispensasjon, bør nødvendig dispensasjon som hovedregel foreligge før styret tar endelig stilling til tiltaket, og styret vil uansett vurdere tiltaket opp mot borettslagets interne regler (vedtekter og husordensregler) og hensynet til likebehandling.

4.3 Anbefaling

Etter undertegnedes vurdering er grensene mellom arealene som anses å tilligge den enkelte andel (eksklusiv bruksrett) og øvrige fellesarealer, tilsvarende grensene slik de var da borettslaget ble stiftet. Det fremstår samtidig som om flere andelseiere har en oppfatning av at de, ved den generelle vedtektsendringen i 2017, har fått et større areal eksklusivt tilknyttet sin andel enn det som er faktisk situasjon.

Det anbefales som følge av dette at borettslaget gjennomfører en strukturert opprydning, hvor formålet er klargjøring og formalisering av grenser mellom enkelte andelers eksklusive bruksrettsareal og fellesareal, og videre en klargjøring av tiltak som anses godkjent og ikke.

Formålet vil være å skape forutberegnelighet og likebehandling.

En hensiktsmessig gjennomføring kan være at styret

- kartlegger dagens bruk og innretninger på uteareal ved boliger med bakkekontakt
- oppfordrer berørte andelseiere til å sende inn søknad om avklaring av eventuell eksklusiv bruksrett og/eller godkjenning av konkrete tiltak,
- behandler skriftlige vedtak i henhold til borettslagets regelverk, som angir avgrensning og vilkår (herunder vedlikeholdsplikt, rammer for utnyttelse og at tillatelsen/bruksretten er midlertidig og kan trekkes tilbake ved brudd)

Det anbefales også at styret etablerer et enkelt register eller arkiv over vedtak, slik at senere styrer og andelseiere kan se hva som faktisk er besluttet. Dette kan vurderes medtatt som et vedlegg til borettslagets vedtekter.

Der eksisterende tiltak ikke kan godkjennes, for eksempel fordi tiltaket strider mot borettslagets interne regelverk eller reguleringsplanens bestemmelser, eller der andelseiere ikke følger styrets oppfordring om å søke tiltaket vurdert, bør styret, etter skriftlig varsel og rimelig frist, følge opp med krav om tilpasning eller tilbakeføring i den utstrekning dette er nødvendig for å bringe forholdene i samsvar med gjeldende regelverk.

Det kan være hensiktsmessig å invitere til et beboermøte, for å redegjøre nærmere for innholdet i herværende vurdering, og også redegjøre for styrets foreløpige gjennomførte arbeid og videre prosess.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Gina Kristiansen Borgersrud
advokat

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

Oslo 19.08.2025

Bertramjordet Borettslag.

Krav til platting og levegger etter byggeforskriftene.

Oppdraget: Norsk Brannvern er bedt om å gi en oversikt over de brannkrav som gjelder for gjerder, levegger og plattinger som henger sammen med rekkehus.

Krav i henhold til BF 85.
(*Om det ønskes gjennomført tiltak som er sønadspliktige etter bygningsloven, vil de følge dagens byggeforskrift – TEK17. Om det søkes i ettertid for allerede gjennomførte tiltak, er det normalt at Plan og Bygningsetaten legger byggeforskriften på det tidspunkt tiltaket ble gjennomført, til grunn).*
Alle brennbare konstruksjoner som har en høyde mer enn 0,5 meter over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som en del av byggverket.
Gjerder og levegger med høyde over 1,5 meter er sønadspliktige. Det forutsettes at aktuelle brannkrav og estetiske krav følges også for tiltak som ikke er sønadspliktige.
Ved gjerder og levegger må en også sørge for at det som er forutsatt som rømningsveier eller brannvesenets angrepsvei, ikke blir sperret.

Sideveis smitte:
For å unngå smitte mellom enheter, må disse konstruksjonene utføres med samme brannkrav som for skilleveggene mellom enhetene.
Kravet til brannmotstand på konstruksjonene avhenger da av brannmostanden på veggen som skiller boenhetene.
Der hvor husene er forskeøvet er det seksjoneringsvegg mellom byggene (normalt) (Jeg har ikke brannkonsept for disse byggene). For rekkehus i to etasjer er kravet til seksjoneringsveggene A120. (Ikke brennbare materialer som har en brannmotstand på 2 timer).
Øvrige skiller mellom leilighetene er B30. Da skal alle konstruksjoner med høyde over bakken på mer enn 0,5 meter være B30.

Smitte motstående bygg:
Avstanden mellom bygg skal være minimum 8 meter. Dersom den blir mindre, skal det være brannvegg på minst A120. enten kan den ene veggen være A120, eller hver av de to veggene kan være A60.
Som beskrevet, er alle installasjoner som er mer enn 0,5 meter over terreng, en del av bygningen.
Dersom avstanden som følge av slike ettermonteringer gjør at avstanden blir mindre enn 8 meter, er prosjekteringsfortsetningene brutt.
Om avstanden blir mindre enn 8 meter, må konstruksjonene som er nærmere hverandre enn 8 meter, ha brannmotstand A120 eller 2 X A60.

Norsk Brannvern AS
32 27 35 28| post@norskbrannvern.no

Mellom blokkene skall det være en avstand på minimum 8 meter, dersom veggene ikke har en brannmotstand på minimum REI 120 a. (A120). (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.

Hvordan oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet?
For å oppnå brannmostand B30 (EI30) kan treverk overflatebehandles med brannmaling eller brannlakk. Det samme gjelder konstruksjoner i metall. (Metall har normalt brannmotstand på 15 minutter)
En vil da få en tilfredsstillende brannklassifisering på levegger, gjerder mm.
Der hvor kravet er A60 eller A120 kan ikke trematerialer benyttes. Maling kan kun øke gjennombrenningstiden, ikke endre materialets brannklassifisering.

Uno Henriksen

Fagansvarlig / RiBr

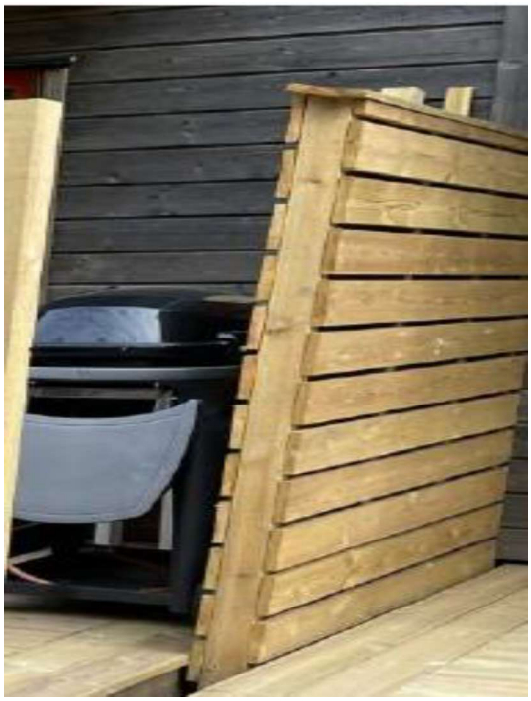


Gjerde sperrer rømning.



Trekonstruksjoner kan brannmales.





6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Sønsthagen (på valg)

Styremedlem, Simona Bernotaite

Styremedlem, Mariiana Alknes (på valg)

Styremedlem , Øzgur Kahveci (Avmeldt)

Varamedlem, Samiha Nejmi (på valg)

Varamedlem, Izabella Mouritzen (på valg)

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 styreleder

Det skal velges en styreleder i borettslaget for perioden 2026 - 2028.

Følgende kandidater er registrert til valget:

- Heidi Sønsthagen (eksterne)

- Hadi Ghalegolabi (eksterne)

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026 - 2028. Følgende kandidater er registrert til valget:

- Kim Helgesen

- Tayyab Mohammad

- Marianna Alknes

- Izabella Mouritzen

- Marina Dragonetti

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026 - 2027.

- Samiha Nejmi

6.4 Valg av delegat til Usbl

Valg av delegat til Usbls generalforsamling i 2026. Normalt velges styreleder som delegat.

6.5 Valg av valgkomite.

Det skal velges tre personer i borettslaget for perioden 2026 - 2027.

Valgkomiteen oppføre beboerne bruk sin stemmerett eller fullmakt på generalforsamling for å velge styreleder og styremedlemmer. Din stemme er viktig!

Vi ber også om at hver beboer tar seg tid til å tenke grundig og selvstendig gjennom sitt valg. Hver enkelt av oss har et medansvar for borettslagets fremtid, og derfor er det viktig at valgene tas på en gjennomtenkt og ansvarlig måte.

I - Kandidater til styrelederen:

1. Heidi Sønsthagen - Eksterne

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder i Bertramjordet borettslag. Jeg er statsautorisert revisor og har bred faglig kompetanse innen økonomi, regnskap og kontroll.

Jeg har 18 års erfaring som styreleder i boligselskaper, og har de siste 3 årene innehatt vervet som styreleder i Bertramjordet. Gjennom dette arbeidet har jeg opparbeidet meg inngående kjennskap til borettslagets situasjon og de utfordringer det står overfor, herunder knyttet til økonomistyring, forvaltning av bygningsmassen og håndtering av juridiske problemstillinger.

I utøvelsen av styreverv legger jeg vekt på ryddige og forsvarlige beslutningsprosesser, et godt og etterprøvbart beslutningsgrunnlag, samt en ansvarlig og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier. Innen økonomistyring tilstreber jeg alltid å oppnå best mulig kostnadseffektiv drift til fordel for andelseierne, uten at dette går på bekostning av kvalitet eller nødvendig vedlikehold.

Videre anser jeg tydelig kommunikasjon, rolleforståelse og evne til å håndtere uenighet på en saklig og konstruktiv måte som sentrale forutsetninger for et velfungerende styrearbeid.

Som styreleder vil jeg arbeide for en stabil, profesjonell og forutsigbar drift av borettslaget, til beste for samtlige andelseiere.

2. Hadi Ghalegolabi (41) - Eksterne (Registrert på Hallagebakker 10)

Hadi Ghalegolabi er utdannet jordskiftekandidat med mastergrad innen eiendom og arbeider i dag som byutvikler og plankonsulent. Han har tidligere erfaring som dommer i jordskifteretten, og har solid faglig kompetanse innen juridiske, økonomiske og eiendomsrelaterte problemstillinger.

Hadi er oppvokst i borettslaget og er i dag beboer – en ekte bertramitt og Holmlianer med sterk tilknytning til nærmiljøet. Han kjenner området godt og verdsetter spesielt nærheten til Hvervenbukta, Søndre Åsgård, Bertramskogen og det gode naboskapet.

Med sin bakgrunn har han bred erfaring med analyse og håndtering av komplekse eiendomssaker, konflikthåndtering, forhandling og utviklingsprosesser. Han har også inngående kunnskap om arealbruk, eiendomsutvikling og økonomiske vurderinger.

Hadi er motivert for å bruke sin faglige kompetanse til å videreutvikle borettslaget som et moderne og attraktivt sted å bo. Han ønsker å bidra til god økonomistyring, økt verdi på andelene og et inkluderende og trygt bomiljø for alle beboere.

II - Kandidater til styremedlemmer:

1. Kim A.D. Helgesen, f 19.01.1976; Rekkehus B40

Jeg er 50 år, gift og har en sønn. Jeg har bodd i Bertramjordet borettslag siden 2005. Til daglig jobber jeg som undervisningsinspektør, og er utdannet som allmennlærer med tilleggsutdanning innen både skoleledelse og offentlig rett. Mitt mål er å bidra til å samle borettslaget og skape den gode tilhørigheten som Bertramjordet trenger og fortjener.

2. Mohammad Tayyab (44 år), Rekkehus B5

Opprinnelig fra Pakistan, bosatt i Norge siden 1996. Har arbeidserfaring fra Posten (2002–2005), bussjåfør (2006–2019) og som trafikkleder siden 2019.
Har lang erfaring med styrearbeid, blant annet som styremedlem i Bertramjordet borettslag (2009–2024) med ansvar for parkering og grendehus, samt representantskapsmedlem i USBL (2013–2025).
Engasjert, strukturert og opptatt av gode løsninger for både arbeidsplass og bomiljø.

3. Mariiana Alknes, Blokk B23

Jeg ønsker å fortsette i styret fordi jeg har et sterkt engasjement for utviklingen av borettslaget vårt og opplever at jeg har både kompetanse og erfaring som er nyttig for fellesskapet. Med en mastergrad i styring og ledelse og erfaring som skoleleder, er jeg vant til å jobbe strukturert, ta ansvar og finne gode løsninger i samarbeid med andre.

De siste to årene i styret har jeg hatt hovedansvaret for parkering og garasje, et område som har gitt meg god innsikt i både praktiske utfordringer og behovene til beboerne. Jeg opplever arbeidet som meningsfullt og ønsker å fortsette å bidra til et trygt, godt og velfungerende bomiljø.

Som styremedlem vil jeg fortsatt jobbe for tydelig kommunikasjon, gode prosesser og langsiktige valg som gagner alle beboere. Jeg trives med ansvar, og jeg trives med å gjøre en forskjell – derfor ønsker jeg å fortsette styrearbeidet.

4. **Izabella Mouritzen, Blokk B22**

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem i borettslaget, da jeg har et sterkt engasjement for nærmiljøet vårt.
Jeg jobber som psykiatrisk sykepleier og har bodd i borrettslaget i 28 år. Dette har gitt meg god kjennskap til både området og beboerne.
Jeg har tidligere hatt verv i styret i til sammen sirka 10 år. I tillegg har jeg erfaring fra styrearbeid som FAU leder, tillitsvalgt og verneombud. Gjennom disse rollene har jeg utviklet gode samarbeidsevner og fått solid forståelse for ansvar, struktur og beslutningsprosesser.

Det siste året har jeg vært varamedlem i borettslaget, her har jeg blant annet hatt hovedansvaret for utleie av Grendehuset. Dette har inkludert:

- oversikt over bestillingene
- oversikt over leieutgiftene
- registrering og håndtering av alarmsystem
- Kontroll av Grendehuset etter utleie
- Bestilling av varer til Grendehuset
- Kontakt med rengjøringsfirma
- Besvarelser av e-post
- Oppdateringer av rutiner og prosedyrer
- Og bistand i øvrige styresaker

Gjennom dette arbeidet har jeg fått god innsikt i pågående saker , og ønsker å bidra videre til det gode samarbeidet vi har hatt i styret samt med beboer.

5. **Marina Dragonetti, Blokk B63**

Jeg heter Marina, er 36 år og jobber i finansavdelingen i JYSK, hvor jeg har vært ansatt i de siste 10 årene. Jeg flyttet inn i borettslaget i 2022 og bor i blokk sammen med mitt barn og våre tre innekatter.
Jeg har tidligere vært varamedlem i styret og sitter nå i valgkomiteen, noe som har gitt meg god innsikt i styrearbeidet og behovene i borettslaget. Gjennom jobben min har jeg også erfaring med økonomi og strukturert arbeid, som jeg ønsker å bidra med i styret.
Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et trygt og godt sted å bo, og at vi sammen jobber for å holde kostnadene på et nivå som gjør at folk ønsker å bli boende her over tid. Bertramjordet er et flott borettslag med hyggelige beboere, hvor mange har bodd lenge – og jeg ønsker å bidra til at dette fortsetter.

III - Kandidater til varamedlemmer:

1. **Samiha Nejmi, Rekkehus B6**

Jeg har bodde her siden 2001 og trives veldig godt.
Jeg er godt kjent med nærmiljøet og har god kjennskap til naboene som bor her.
Derfor mener jeg at jeg vil være en god representant for deres ønsker og behov.
Jeg ønsker å fortsette å bedra til å opprettholde og styrke tilbudene og samholdet som eksisterer i borettslaget.
Jeg ønsker derfor å fortsette som vare medlem i styret.
Jeg har bedratt med å ta ansvar å sjekke grendehuset etter leie og fikse med papir og såpe på plass og at alt er ryddig.
I tillegg har jeg hjulpet til med å dele ut post til beboere i postkassene og bidras flittig til på dugnad.
Jeg ser frem til godt samarbeid med hele styret.

☐ Eget oppmøte

☐ Fullmakt

REGISTRERING
Fylles ut og leveres på møtet, generalforsamling i Bertramjordet borettslag 14.04.2026

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 14.04.2026.

_____(sted), den _____ 2026

Underskrift