

Protokoll

Tid og sted: Torsdag 26. april 2018 kl.18.00 i Grendehus Øst, Bertramjordet 25.

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 i Bertramjordet borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Sean Sommer

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Sean Sommer

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

Valgt ble: Nadir Kazim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 53

Antall fremlagte fullmakter: 10

Totalt: 63

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2017

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: kr. 350 000,- vedtatt

5. Andre saker

5.1 Deltakelse i Rezbuild – EU prosjekt knyttet til ENØK tiltak ved rehabilitering av boliger

Bertramjordet borettslag er, via OBOS Prosjekt og SINTEF, søkt inn som deltaker i EU-prosjektet Rezbuild, <https://rezbuildproject.eu/>.

Formålet med EU prosjektet er å utvikle nye og kostnadseffektive metoder, verktøy og teknologier for energisparing (ENØK) ved rehabilitering av boliger. Et av målene i prosjektet er at tiltakene som gjennomføres skal ha en tilbakebetalingstid på maks 12 år, altså skal tiltakene være økonomisk gunstige. Bertramjordet borettslag er valgt ut for å demonstrere ENØK rehabilitering i nordisk klima.

I sin anbefaling for deltakelse i prosjektet har OBOS Prosjekt satt opp følgende aktuelle tiltak for Bertramjordet:

- Bygningsintegreerte solcellepaneler
- Mulig tilskudd til et bergvarmeprosjekt
- Utpøving av ny teknologi i vinduer.
- Isolering/reduksjon av varmetap

FORDELER FOR BERTRAMJORDET

- Gjennom deltakelse i prosjektet vil Bertramjordet motta en betydelig EU støtte til gjennomføring energibesparende tiltak.
- Det er avsatt ca 600.000 Euro til gjennomføring teknologitiltak for Bertramjordet, samt at man vil nyte godt av at mye av planleggingen og utredninger fra andre aktører i

prosjektet som også støttes av EU prosjektet, slik at den reelle verdien av en deltakelse er større enn den økonomiske støtten til gjennomføring.

- Det vil gjøres nøye beregninger i forkant og etterkant av gjennomføring, noe som gir Bertramjordet en gratis evaluering av bygningskroppen i borettslaget og prosjektet. Man vil for eksempel termografere alle fasader.
- Prosjektet vil være med på å gi borettslaget positiv miljøomtale.
- Borettslaget er med på å være et forbildeprosjekt.
- En prosjektgjennomføring er tiltenkt i 2019, noe som samsvarer med mulig oppstart av andre oppgraderingsprosjekter, og man kan dra noen synergier mellom vedlikeholdsbehov og EU støttet oppgraderinger.

ULEMPER/RISIKO FOR BERTRAMJORDET

- Deltakelse i prosjektet vil medføre at noen boenheter må utrustes med måleutstyr for logging av temperatur og energibruk før, under og etter prosjektgjennomføring.
- Det vil bli behov for å avholde befaringer/besøk fra de europeisk av prosjektaktører gjennom kommende 4 års periode, hvor styret vil måtte bistå med å skaffe nødvendige tilganger.
- Valgt oppgraderingsløsninger/teknologier er ikke klare på tidspunktet man bekrefter deltakelse

OMFANG

Det er ønskelig at B63 benyttes til å teste ulike tiltak i EU prosjektet, hvor man gjennomfører ENØK tiltak og måler effekten av disse.

Videre analyser vil vise hvilke tiltak som er mest effektive og lønnsomme og gjennomføre.

FREMTIDIG NYTTEVERDI

Erfaringer fra blokk 63 kan videreføres til øvrige deler av borettslagets kommende vedlikehold- og oppgraderingsbehov.

FORANKRING AV PROSJEKTET

For å forankre deltakelse i prosjektet ønsker OBOS prosjekt og Rezbuild at generalforsamlingen gir sin tilslutning til å delta i prosjektet og til testing av ulike løsninger, primært gjennom et pilotprosjekt i B63.

FORSLAG TIL VEDTAK I GENERALFORSAMLING 26. APRIL 2018

Generalforsamlingen ønsker at Bertramjordet fortsetter sin deltakelse i EU prosjektet, Rezbuild. Borettslaget bekrefter med dette sin intensjon til å gjennomføre en pilot på blokk 63, der ENØK tiltak gjennomføres i henhold til prosjektets målsetninger.

Vedtak: vedtatt med 2 / 3 dels flertall

5.2 Styrets sammensetning i Bertramjordet borettslag – innsendt av beboer

1. Styret må ikke bestå av mer enn 7 personer. 4 styremedlemmer og 2-3 vara.
2. Sekretær funksjon må være underlagt styret. Jeg har ikke sett andre borettslag som har sekretær funksjon. Et styremedlem eller vara kan ta på seg sekretærfunksjon. Vi må ikke gi noe ekstra lønn til sekretær. Styrehonorar bør settes ned tilsvarende.
3. Vasking av Bj 74 bør håndteres av leietakere. Vi må ikke betale for vask på bj 74. vasker en ikke bra så må vi gi beskjed til vedkommende om å vaske igjen. Evt kan vi gi varsel om at vedkommende ikke kan låne bj 74 mer.

Vedtak: Vedtatt slått sammen med neste sak og votert mot styrets innstilling i sak 5.3

5.3 Forslag om endring av vedtekter § 8.1.1 – Styre

Forslag til ny tekst:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minst fire og maks seks andre medlemmer. Normalt skal styret bestå av sju medlemmer. Det skal oppnevnes minst to og maks fem varamedlemmer.

Bakgrunn til GF:

Bertramjordet har i inneværende periode 5 styremedlemmer og hele 7 varamedlemmer.

Styret fungerer etter mitt skjønn godt, men et styre på bare 5 personer er både sårbart hvis nøkkelpersoner slutter, men også i de tilfeller det i framtiden skulle oppstå konflikter i sameiet. Det er dessuten en klar svakhet at så mange personer er involvert i driften av borettslaget, uten at de faktisk har stemmerett på styremøter. Generalforsamlingen velger da mange personer til roller som har liten innflytelse, noe generalforsamlingen og borettslaget etter mitt skjønn ikke er tjent med på sikt.

Et noe større styre med sju styremedlemmer vil i Bertramjordet være lett å fylle, gitt antallet personer som i alle fall tidligere har meldt seg til tjeneste. Det vil også bli vanskeligere i framtiden å "kuppe" styret ved at det blir bestående av litt flere personer. Dette har heldigvis ikke vært noen problemstilling til nå, men med de verdier borettslaget rår over, mener jeg som forslagsstiller at styret normalt bør bestå av sju og ikke fem personer.

Jeg vil oppfordre generalforsamlingen til å endre vedtektene, og til å reflektere endringen i valget av nytt styre ved at det velges sju styremedlemmer inkludert styreleder og maksimalt fem varamedlemmer.

Styrets innstilling til forslagene sak 5.2 – 5.3

Begge forslagene omhandler styrets sammensetning eller arbeidsformene i styret eller borettslaget generelt. Forslagene egner seg ikke for enkeltvis behandling på

generalforsamlingen. Når det gjelder antall varamedlemmer til styret står generalforsamlingen fritt til å vedta begrensninger i tilknytning til punkt 5, Valg.

Styret mener det vil være nyttig med en helhetlig gjennomgang med sikte på å skape gode løsninger på de områdene forslagene berører. Det finnes også flere sider av sakskomplekset som bør vurderes, f.eks. bruk av nye teknologiske løsninger for å effektivisere arbeidet i styret og kommunikasjonen mellom beboerne og styret.

Styrets forslag til vedtak:

Styret oppretter en mindre arbeidsgruppe som gis i oppdrag å vurdere og fremme forslag til generalforsamlingen i 2019. Styret utarbeider også mandat for gruppen. Forslagene 4.2. – 4.3 oversendes arbeidsgruppen.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt av generalforsamlingen

5.4 Bertramjordets forhold til Åsbråten sameie – innsendt av beboer

Alternativ 1 – Ble trukket av forslagstiller Torsten Jütte på generalforsamlingen

~~Bertramjordet forblir i sameie og nyter tjenestene sameiet leverer~~

- ~~Oppfølging av generalforsamlingsvedtaket fra 4.5.2017 utsettes i 2 år til 1.10.2019. Samarbeidet med de øvrige borettslagene om drift av sameiet og servicesentralen evalueres på nytt av styret og resultatet forelegges generalforsamlingen for ny behandling høsten 2019, eventuelt på ordinær generalforsamling våren 2020.~~
- ~~Bertramjordet forblir ordinær deltaker som de øvrige borettslagene i sameiet inntil generalforsamlingen har behandlet saken på nytt i 2019 eller 2020.~~

Dersom generalforsamlingen ikke støtter forslaget i alternativ 1 fremmes følgende alternative forslag:

Alternativ 2

Bertramjordet beholder innflytelses på disponering av eiendommene

- Bertramjordet forblir i sameiet, men blir fristilt fra å bruke tjenestene som sameiet tilbyr fra **XX.XX.XX.**
- Det inngås avtale med de tre øvrige borettslagene som sikrer at Bertramjordet ikke kan holdes økonomisk eller juridisk ansvarlig for underskudd og vedtak som berører driftsdelen av sameiet.

Dette alternativet forutsetter av sameiets regnskap og virksomhet deles i drift av tjenester og drift av eiendom. De 4 borettslagene vil med denne løsningen fortsatt forvalte sameiets eiendommer sammen.

Begrunnelsen:

Bertramjordets generalforsamling vedtok 4.5.2017 følgende:

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

Hovedsakelig følgende begrunnelser ligger til grunnen for vedtaket (se innkalling til fjorårets generalforsamling):

1. **Kostnadene**
2. **Selskapsmodell (sameie)**
3. **Effektivitet og fleksibel ressursbruk**
4. **Mva-problematikken**

Mye har skjedd det siste året. Stort sett alle forutsetninger for vedtaket har endret seg eller er ikke lenger gyldige. Bl.a. har sameie fått kontroll over **kostnadene**. Vaktmestertjenesten kostet/koster pr. boenhet pr. år i 2015 5.500,-, i 2016 4.750,- og i 2017 4.600,-. Budsjett og stipulert utvikling for 2018 gir 4.000,- og for 2019 3.200,-. Innsparinger oppnås hovedsakelig ved nedbemanning.

Tilbudet fra CFE fra 2017 om tilsvarende tjenester ligger på 3.500,- (2017-kroner).

Åsbråten sameie består av 2 deler:

- **Eiendommene** grendehus øst med legesenter, grendehus vest med servicesentralen, butikklokalene til Spar og frisørsalongen. Sameie har i alle år sørget for meningsfull utleie. Felleskap ga økonomiske muskler som forhindret uønsket bruk av eiendommene.
- **Servicesentralen** som leverer diverse tjenester til de 4 borettslagene; deriblant vaktmestertjenesten.

Ved å gjøre om sameie til aksjeselskap vil tjenestepriene i sameie øke med oppimot 20 % fordi et aksjeselskap er mva-pliktig.

Når Bertramjordet går ut av sameie kan Bertramjordet miste all innflytelse på disponering av sameiets eiendom. Da er det ikke sikkert at det fortsatt vil være en frisørsalong eller en butikk i nærmiljøet. I tillegg vil Bertramjordet miste leieinntekter som eiendommene generer.

Sameie har siden Bertramjordets generalforsamling jobbet intenst med å øke **effektiviteten og fleksibiliteten**. Snekkervirksomheten er lagt ned (for få oppdrag fra borettslagene) og vektmeesterbemanning er redusert til 3 vaktmestere. Serviceavtalen er erstattet med en timekvote, som borettslagene kan disponerer selv.

Sameie (inkludert representant fra Bertramjordet) hadde i fjor sommer møter med revisorfirma Ernst & Young og regnskapsfører USBL. I disse møtene ble det bekreftet at **Åsbråten sameie driver innfor mva-loven**.

Flertallet i styret tolker fullmaktene generalforsamlingen ga styret i fjor som påbud og har jobbet med å få Bertramjordet helt ut av sameie, dvs kjøpe tjenester andre steder og overlate store deler av eiendommene til de 3 andre borettslagene. Styret har ikke jobbet med

alternative løsninger. I ytterste konsekvens kan dette bety at eiendommene selges til høystbydende og at Bertramjordet mister all innflytelse.

Velger generalforsamlingen **alternativ 1** vil Bertramjordet nyte godt av dagens vaktmestertjenesten og beholde innflytelse på disponering av eiendommene.

Har generalforsamlingen ingen tillit til sameiets endringsvilje og endringsevne når det gjelder å levere gode og kostnadseffektive vaktmestertjenester, så foreslås å velge **alternativ 2**, som gir fordelene med å kjøpe vaktmestertjenester på det åpne markedet og samtidig beholder innflytelse på disponeringen av eiendommene.

Styrets innstilling til forslaget:

Det vises til informasjon gitt i årsmeldingen. Som det framgår har styret gjennomført forhandlinger som beskrevet i generalforsamlingens vedtak 04.05.2017. Disse forhandlingene har ikke gitt ønsket resultat, og styret har konkludert med å begjære Åsbråten sameie oppløst. Etter styrets mening har prosessen fram til denne konklusjonen vært grundig, og de løsninger forslagsstilleren skisserer har vært vurdert i prosessen, men er blitt avvist, dels av de øvrige 3 eierne og dels av styret.

Styrets forslag til vedtak:

Forslag 4.4, Alternativ 1: ~~Forslaget avvises~~ ble trukket av forslagstiller

Forslag 4.4, Alternativ 2: **Forslaget avvises**

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok med 51 stemmer å avvise forslag alternativ 2

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgt ble: Oddvar Hansen for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Nils Seland for 2 år.

Valgt ble: Mohammad Tayyab for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Magnhild Hovden

Valgt ble: Joachim Jentoft

Valgt ble: Claudia Astroza

6.4 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling

Valgt ble: Mohammad Tayyab

6.5 Valg av valgkomité

Navn: Frode Skoglund

Thomas Arp

Torsten Jütte

Beate Tellefsen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Oddvar Hansen	Bj 21, 1251 Oslo
Medlem: Roger Marcussen	Bj 54, 1251 Oslo
Medlem: Kristin Egge-Hoveid	Bj 44, 1251 Oslo
Medlem: Nils Seland	Bj 21, 1251 Oslo
Medlem: Mohammad Tayyab	BJ 5, 1251 Oslo
Vara: Magnild Hovden	Bj 28, 1251 Oslo
Vara: Joachim Jentoft	Bj 50, 1251 Oslo
Vara: Claudia Nunez Astroza	Bj 60, 1251 Oslo

Sean Sommer /S/

Møteleder

Nadir Kazim /S/

Valgt av generalforsamlingen