**4. Andre saker**

**4.1 Forslag fra styret**

***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/](https://urldefense.proofpoint.com/v2/url?u=https-3A__rezbuildproject.eu_&d=DwMFaQ&c=J8mH0RrPQOXEAtXtFVV_AA&r=MY5RTAXVVAfNYvyoUmQl49ad-vDQY3yHxQUsBoTUOD8&m=IICUZxfmbx9WRceNfIHVbueeo71pLijBB-j3Liw3v64&s=iqGBF0zs78Hj3On4XnR4cio3AQuyIl5SGluTbaL5gV0&e=). Hovedmålet for 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:

* Bygningsintegrerte solcellepaneler
* Mulig tilskudd til et bergvarmeprosjekt
* Utprøving 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.

**Styrets forslag til vedtak på generalforsamlingen 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.

**4.2 Forslag fra beboer**

1. Styre må ikke bestå av mer enn 7 personer. 4 styremedlemer og 2-3 vara.
2. Sekretær funksjon må være underlagt styre. Jeg har ikke sett andre borrettslag som har sekretær funksjon. En styremedlem eller vara kan bare 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.

**4.3 Forslag fra beboer**

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 4.2 – 4.3**

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.**

**4.3 Forslag fra beboer**

**Bertramjordets forhold til Åsbråten sameie**

**Alternativ 1**

**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 tjenesteprisene 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 vektmesterbemanning 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 fordelen med å kjøpe vaktmestertjenester på det åpne markedet og samtid 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 4.5, Alternativ 1: Forslaget avvises**

**Forslag 4.5, Alternativ 2: Forslaget avvises**

Årsmelding 2017

138 Bertramjordet Borettslag

*Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og ser på årsmeldingen som nyttig informasjon til beboere og andre interesserte.*

Styret har etter generalforsamling 04.05.2017 bestått av følgende representanter:

**Verv** **Navn** **Adresse**

Styreleder Oddvar Dagfinn Hansen Bertramjordet 21, 1251 OSLO

Nestleder Roger Marcussen Bertramjordet 54, 1251 OSLO

Styremedlem Torsten Jütte Bertramjordet 48, 1251 OSLO

Styremedlem Mohammad Tayyab Bertramjordet 5, 1251 OSLO

Styremedlem Kristin Egge-Hoveid Bertramjordet 44, 1251 OSLO

Varamedlem Magnhild Hovden Bertramjordet 28, 1251 OSLO

Varamedlem Joachim Bjerke Jentoft Bertramjordet 50, 1251 OSLO

Varamedlem Mohammad Asim Bertramjordet 67B, 1251 OSLO

Varamedlem Nils Seland Bertramjordet 21, 1251 Oslo

Varamedlem Ole-Petter Pedersen Bertramjordet 1, 1251 Oslo

Varamedlem Kari Anne Klungseth Ullah Bertramjordet 23, 1251 Oslo

Varamedlem Masoud Ahmed Bertramjordet 63, 1251 Oslo

Sekretær (ansatt) Geir Magne Hollingen Bertramjordet 28, 1251 OSLO

Styret i Bertramjordet Borettslag består av 3 kvinner og 9 menn. Selskapet har ansatt sekretær på 16 timer pr. mnd. I tillegg er Kari Anne Klungseth Ullah ansatt med 4 timer pr. mnd for renhold av styrekontoret. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

**Virksomhetens art**

Bertramjordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, 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**6 andeler har det siste året skiftet eiere. Det betyr at 6 beboere/familier flyttet fra Bertramjordet, og 6 nye flyttet inn.

**Bruksoverlating**

3 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12.2017. Bruksoverlating betyr at en beboer etter søknad til styret har fått lov å leie ut boligen i inntil 3 år.

**Juridiske eiere**

Borettslaget har pr 31.12.2017 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 1 andel.

**Forretningsførsel og revisjon**

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP586877.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

**Ytre miljø**

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

**HMS/Internkontroll**

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i borettslaget. Borettslaget har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å nedbetale på fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

**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.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 3 592 479,-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1 100 557,-

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene forble uendret fra 01.01.2018.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Personal- og honorarer | 457 450,- |
| USBL | 267 534,- |
| Forsikring | 438 484,- |
| Energi | 1 909 052,- |
| Kommunale avgiftter | 1 132 840,- |
| Servicesentralen | 1 089 484,- |
| Andre driftskostnader  | 1 481 092,- |
| Vedlikehold, gj.sn. siste 10 år | 2 173 482,- |
| Renter | 266 362,- |
| Avdrag | 4 092 973,- |

|  |
| --- |
| Langtidsbudsjett 2018 - 2020 |
| **Driftsinntekter**  | **Budsjett 2017** | **Regn. 2017** | ***Budsjett 2018*** | **Budsjett 2019** | **Budsjett 2020** |
| Innkrevde felleskostnader  |  11 268 908  |  11 217 240  | *11 217 240* |  11 217 240  |  11 217 240  |
| Andre inntekter |   |  429 055  |  *226 696*  |  226 696  |  226 696  |
| **Sum driftsinntekter**  |  **11 268 908**  |  **11 646 295**  | ***11 443 936*** |  **11 443 936**  |  **11 443 936**  |
| **Driftskostnader**  |   |   |  |   |   |
| Personalkostnader  |  95 525  |  107 449  |  *109 598*  |  111 790  |  114 026  |
| Styrehonorar  |  350 000  |  350 000  |  *350 000*  |  350 000  |  350 000  |
| Avskrivninger  |  54 586  |  49 560  | *41 000* |  41 000  |  41 000  |
| Energikostnader  |  1 700 000  |  1 909 052  |  *1 900 000*  |  1 900 000  |  1 900 000  |
| Kostnader eiendom/lokaler (bl.a. vaktmester) |  950 000  |  828 906  |  *969 000*  |  988 380  |  1 008 148  |
| Kommunale avgifter |  1 142 134  |  1 132 840  | *1 214 000* |  1 238 280  |  1 263 046  |
| Leie av maskiner/inventar og lignende |  20 000  |  70 918  | *20 000* |  20 400  |  20 808  |
| Verktøy, inventar og driftsmaterialer |  14 000  |  25 879  | *14 000* |  14 280  |  14 566  |
| Reparasjon og vedlikehold |  1 700 000  |  641 714  |  *1 108 000*  |  900 000  |  900 000  |
| Revisjonshonorar |  14 000  |  11 580  | *14 000* |  14 280  |  14 566  |
| Forretningsførerhonorar |  254 000  |  255 954  | *195 000* |  198 900  |  202 878  |
| Andre honorarer |  415 000  |  865 905  |  *200 000*  |  204 000  |  208 080  |
| Kontorkostnader |  26 633  |  35 109  |  *27 166*  |  27 709  |  28 263  |
| Kabel TV |  542 000  |  540 268  |  *551 073*  |  562 095  |  573 337  |
| Kostnader transportmidler |  -  |  -  |  *-*  |  -  |  -  |
| Kontingenter og gaver |  76 000  |  52 249  |  *50 000*  |  51 000  |  52 020  |
| Forsikringer |  416 000  |  438 484  | *447 000* |  455 940  |  465 059  |
| Andre kostnader |  158 000  |  161 682  | *158 000* |  161 160  |  164 383  |
| Andel underskudd i sameiet | 0 |  260 558  | *0* | 0 | 0 |
| **Sum kostnader** |  **7 927 878**  |  **7 738 108**  |  ***7 367 837***  |  **7 239 214**  |  **7 320 178**  |
| **Driftsresultat** |  **3 341 030**  |  **3 908 187**  |  ***4 076 099***  |  **4 204 722**  |  **4 123 758**  |
| **Resultat finansposter**  |  **-257 000**  |  **-266 362**  |  ***-265 000***  |  **-255 366**  |  **-183 684**  |
| **Årets resultat**  |  **3 084 030**  |  **3 641 825**  |  ***3 811 099***  |  **3 949 356**  |  **3 940 074**  |
| Avdrag lån |  4 092 793  |  4 092 793  |  *4 172 923*  |  2 855 444  |  1 653 966  |
| Endring likviditet |  -954 177  |  -450 968  |  *-320 824*  |  1 134 912  |  2 327 108  |
| **Likviditet UB** |  **1 221 369**  |  **1 623 197**  | ***1 302 373*** |  **2 437 284**  |  **4 764 392**  |

 ***Langtidsbudsjettet - forutsetninger***

Se note i forbindelse med disponible midler pr. 31.12.2017.

Langtidsbudsjettet planlegger for at fellesutgiftene skal holdes uendret i perioden. Det er lagt inn 2 % prisstigning på en del poster. I langtidsbudsjettet er innarbeidet de likviditetsmessige virkninger av avdragsfrihet for det siste lånet i DnB fram til 2018, og dobbel nedbetaling fra 2019.

Budsjettet stopper i 2020, da situasjonen etter dette året vil bli sterkt påvirket av hvilke tiltak som gjennomføres på vedlikeholdsfronten.

***Styrets arbeid***

Det sittende styret har i denne perioden hatt 12 styremøter og behandlet 108 styresaker.

Det har vært avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling 21.09.2017, se eget punkt. Det har også vært avholdt 7 beboermøter.

***Ekstraordinær generalforsamling***

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 21.09.2017, hvor følgende var satt opp på dagsorden etter forslag fra styret:

Omregulering

1. Det startes opp en reguleringsprosess med sikte på økt utnyttelsesgrad for tomt Gnr. 191 bnr. 94
2. For å finansiere reguleringsprosessen og eventuell prosessplanlegging fram til anleggsstart i 2020 gis styret fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 2 millioner kroner.

Forslaget oppnådde ikke nødvendig 2/3 flertall.

Vedtektsendring

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 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.

Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

***Beboermøter***

Før den ekstraordinære generalforsamlingen 21.09.2017 ble det arrangert et beboermøte hvor konklusjonene i OBOS-rapporten ble gjennomgått.

Det har senere, i januar 2018, blitt arrangert i alt 5 tunvise beboermøter hvor følgende tema har vært grunnlaget:

* **Hvordan skal vi utvikle Bertramjordet videre?**

Møtene har til dels vært godt besøkte, og deltakerne har jobbet i grupper og har kommet med mange innspill.

Sammenfatning av innspillene ligger på bertramjordet.no, og er også gjengitt i Bertramposten for februar 2018.

***Ny ordning for grovsøppel***

Ordningen med at beboerne kunne levere større gjenstander i carporten 1. onsdag i måneden opphørte våren 2017. I stedet innførte Bertramjordet ny ordning hvor beboere kan sette det de har av møbler, hvitevarer mm rett utenfor der de bor. CFE kjører dette bort for oss.

Tiltaket vil bli gjennomført 2 ganger i året, vår og høst.

***Utført vedlikeholdsarbeid i perioden***

Kostnadene til vedlikehold i 2017 er de laveste på mange år. Dette skyldes først og fremst at styret har innført en restriktiv politikk når det gjelder utskiftning av dører og vinduer, hvor styret selv har tatt befaringen av disse. Det har i stor grad hjulpet å smøre og etterstramme. Begrunnelsen for dette er at alle dører og vinduer sannsynligvis vil bli skiftet ut i 2020, og at det derfor bare er aktuelt å skifte der hvor vinduet eller døra er totalt ødelagt og ikke kan repareres midlertidig.

De 4 største vedlikeholdssakene vi har hatt i 2017 dreier seg om vannskader, mugg og utett yttertak på loft i rekkehus, og vanninntrenging i underetasjen i et rekkehus (kjeller), og tetting i gesims på rekkehus for å hindre mindre skadedyr i å komme inn på loft.

OBOS prosjekt har kartlagt boligmassen i Bertramjordet og har levert en tilstandsrapport.

***Befaring av loft i rekkehus***

**Utgangspunkt**

I sin tilstandsrapport har OBOS befart loftet i 5 tilfeldige rekkehus, og har konkludert med at loftene er i bra stand. I et møte hos OBOS Prosjekt før jul i 2017 ble det tatt opp at borettslaget har hatt flere omfattende og kostbare saker med vann- og fuktskader på loftene, og at konklusjonen i rapporten neppe var dekkende for situasjonen. Det ble derfor bestemt at borettslaget i egen regi skulle befare samtlige loft i rekkehusene og dokumentere tilstanden.

**Gjennomføring**

Styreleder Oddvar Hansen og nestleder/vedlikeholdsansvarlig Roger Marcussen har gjennomført befaring i tidsrommet 07.02. – 15.02.2018. En del loft er også befart etter dette tidsrommet etter nærmere avtale med beboer. Over 50 loft er gjennomgått og dokumentert med bilder.

Under befaringen ble det også kontrollert for om ventilasjonen i boligen fungerte og om beboeren brukte ventilasjonen riktig.

**Vurdering**

Det viktigste funnet vi har gjort er at undertakene er i dårlig forfatning de fleste stedene. På noen få steder er det allerede nå behov for å sette i gang tiltak, mens andre steder vil kunne utvikle seg til utbedringsobjekter over tid. De utbedringsprosjektene vi har hatt så langt har kostet mellom 50 – 200 000 pr. prosjekt.

I noen tilfeller har vi brukt Mycoteam AS til å foreta måling av sopp. De er svært dyre. Ellers er det Prosjektmester AS som har vært vår faste samarbeidspartner i disse sakene. Noen ganger har de gjort utbedringer etter forutgående råd fra Mycoteam.

Det viser seg også at problemene flere steder kommer tilbake noen tid etter utbedring. Den leiligheten hvor beboeren mente at hun ble i dårlig form på grunn av muggsopp på loftet, ble utbedret for ca 140 000 for 10 år siden. På befaringen viste det seg at det nå var mye fukt i begge gavleveggene og i undertaket mot begge gavlene. Mest sannsynlig er beboerens bekymring for sopp på loftet berettiget.

I 2020 vil takene på rekkehusene være 33 år gamle. OBOS oppgir levetiden for slike tak til 30 – 50 år.

Det har vært få tilfeller av lekkasje direkte gjennom yttertaket, selv om det også har forekommet. Dette tyder på at takene fortsatt er tette om det ikke skjer spesielle ting, f.eks. takstein som knekker eller kommer ut av stilling.

Undertakene gir derimot grunn til bekymring. Med det omfanget av fukt, mugg og skader som er registrert, er det grunn til å anta at loftene vil utgjøre en framtidig belastning til løpende vedlikehold av ukjent størrelse.

Det er også grunn til å vurdere dette i et HMS-perspektiv. Store ansamlinger av muggsopp på loftene vil sannsynligvis påvirke inneklimaet negativt i hele boligen.

**Oppsummering**

|  |  |
| --- | --- |
| *Funn* | *Antall loft* |
| Dårlig lufting mot sidene pga siging i undertak | 45 |
| Utett loftsluke | 44 |
| **Mye** fukt og mugg | 23 |
| **Noe** fukt og mugg | 15 |
| **Lite** fukt og mugg | 7 |
| Hull i undertak | 6 |
| Løse plater i undertak | 10 |
| Fukt i gavlevegg | 5 |
| Fukt i undertak mot gavlevegg | 10 |
| Spor av lekkasje i tak | 3 |
| Skade på gips i gavlevegg | 6 |
| Åpent møne | 4 |
| Ventilasjonsmotor defekt | 2 |
| Isolert loft | 2 |
| Råte i takstoler | 2 |
| Utbedring pågår | 2 |
| Mangler kjøkkenhette | 1 |
| Mus? | 2 |
| Hull i gavlevegg ut | 1 |
| Problemer tilbake etter tidligere utbedring | 2 |

**Vurdering av tiltak**

Før vi konkluderer finner det naturlig å be OBOS studere rapporten og gi en anbefaling.

***ENØK og utbygging***

OBOS leverte sin siste rapport våren 2017, og de mest aktuelle prosjekter er oppsummert nedenfor.

Styret har ikke konkludert med hvilke tiltak som vil bli anbefalt gjennomført, men skifte av dører og vinduer vil med stor grad av sikkerhet bli ett av disse.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tiltak** | **Pris** | **Merknad** |
| **MÅ-tiltak:** |  |  |
| Vinduer blokker og rekkehus skiftes til U-verdi 1,2 | 16 300 000 | Innsparing energi: 279 000/årMindre vedlikeholdsbehov |
| Loft rekkehus, utbedre fuktskader i undertak | 2 000 000 |  |
| Skifte viftemotorer i rekkehus | 300 000 |  |
| Maling og utskifting av panel rekkehus | 2 000 000 |  |
| Utbedre tak over inngangsparti rekkehus | 150 000 |  |
| Balkongrekkverk blokker – ikke iht dagens krav - utbedres | 1 200 000 |  |
| Utbedre løs isolasjon loft blokker | 40 000 |  |
| **Totalt**  | **21 990 000** |  |
| **BØR: tiltak:** |  |  |
| Bergvarme | 11 200 000 | Samlet innspart energi: 1 136 000/år |
| Nye termostatventiler, blokker og rekkehus | 1 000 000 |
| **Totalt**  | **12 200 000** |  |
| **Kan-tiltak:** |  |  |
| Påbygging av ekstra etasje rekkehus |  | Ekstra boareal: 38 m2Estimert kostnad 630 000 pr. leilighet |
| Nye balkongrekkverk som kan innglasses i blokker |  | Estimert kostnad:87 000 uten innglassing115 000 med innglassing |

***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/](https://urldefense.proofpoint.com/v2/url?u=https-3A__rezbuildproject.eu_&d=DwMFaQ&c=J8mH0RrPQOXEAtXtFVV_AA&r=MY5RTAXVVAfNYvyoUmQl49ad-vDQY3yHxQUsBoTUOD8&m=IICUZxfmbx9WRceNfIHVbueeo71pLijBB-j3Liw3v64&s=iqGBF0zs78Hj3On4XnR4cio3AQuyIl5SGluTbaL5gV0&e=). Hovedmålet for 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:

* Bygningsintegrerte solcellepaneler
* Mulig tilskudd til et bergvarmeprosjekt
* Utprøving 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.

***Heis i blokkene?***

Under beboermøtene i januar ble det også spilt inn et forslag om heis i blokkene. Det viser seg at Husbanken fram til nå har gitt opp til 50 % direkte tilskudd til etablering av heis i eldre bygg. Det ligger teknisk til rette for at Bertramjordet kan etablere heis fra garasjene og opp til 4. (3.) etasje i alle oppgangene (8 heiser).

Styret vedtok i februar om å søke Husbanken om tilskudd til prosjektering for å få inn en søknad innen søknadsfristen for 2018, som var 1. mars. Husbanken har gitt positivt svar på søknaden. Det betyr at banken dekker 50 % av prosjekteringskostnadene, dvs. ca 120 000 kroner. Heisekonsulenten AS er engasjert til å levere et komplett forslag med tegninger og kostnadsberegninger som kan legges fram for en generalforsamling.

En del regnestykker på Husbankens hjemmesider viser eksempler på at etablering av heis i eldre bygg er mulig uten at husleien øker. Det er da forutsatt at Husbanken dekker 50 % av investeringskostnaden. Visse signaler fra politisk hold tyder på at denne støtten er i ferd med å trappes ned, og det er derfor ikke sikkert at prosjektet er gjennomførbart for oss.

Et annet interessant poeng er at hvis en heiseløsning blir en del av totalprosjektet for vedlikehold og ENØK som planlegges gjennomført i 2020, så vil hele prosjektet kunne oppnå Husbankfinansiering. Dette, i kombinasjon med eventuell EU-støtte til ENØK-tiltak, åpner for at vi kan komme fram til gunstige økonomiske løsninger.

Hvis det etableres heis, vil det også bli mulig å innrede et ubenyttet råloft i B22, 23, 63 og 64 til leiligheter. Fortjeneste på salg av disse leilighetene kan brukes som finansieringstilskudd for en heiseløsning.

Ved nedføring av heis til garasjene vil i alt 8 parkeringsplasser gå tapt, og eierne av disse må sikres en fullgod erstatning. Dette vil komme som en tilleggskostnad.

Både utbygging av heiseløp/trappeløp, eventuell omgjøring av råloft til leiligheter og nytt «parkeringshus» vil kreve at det blir søkt om omregulering.

***Grøntanlegg***

Grøntområdet er borettslagets ansikt utad, og det har mye å si for bomiljø og trivsel - ja - til og med for den prisen du får for leiligheten hvis den en dag skal selges.

Det er gjennomført vellykkede dugnader både vår og høst.
Mange trær og busker er blitt for store etter 30 år - og bør skiftes ut. Grøntkomiteen ønsker også å bidra til at mengden Tuja blir redusert, og vil lage en liste med gode alternativ. Vi ser videre - etter 30 år - at flere busker og trær som var i lovlig handel før - nå er forbudt på grunn av ukontrollert spredning i nærmiljøet. Søtmispel er en av disse, og det blir bl. a. sendt brev til Oslo kommune med krav om at hekken rundt Bertram barnehage må fjernes snarest.

Arbeidet med Bertramhuken ble intensivert høsten 2017, og den er nå i funksjonell stand. Det gjenstår en del detaljarbeid og opprydding/videreutvikling av området rundt bygningen.
I arbeidsåret ble det lansert en idé om å innføre en del nyttevekster (frukttre og bærbusker) i borettslagets grøntområde. Arbeidet med planen er igangsatt, og det er sendt søknad til Oslo kommune om økonomisk støtte til "Utbant landbruk". Første fase skal gjennomføres våre 2018.

Grøntkomiteen etterlyser flere aktive medspillere.

***Barnas styre***

Det har ikke vært møter i Barnas styre eller generalforsamling, men det planlegges en samling i Bertramhuken til våren.

***HMS***

**Dokumentasjon:** Styret har sett nødvendigheten av en bedre koordinering av HMS-aktivitetene og har sett på web-baserte oppfølgings- og dokumentasjonssystemer. Det anbefales at neste styre bestemmer seg for et system.
**Brannvern**: Norsk brannvern har gjennomført kontroll i alle boenheter de fikk tilgang til. Batteriene i brannvarslerne ble byttet, og brannslukkingsapparat ble sjekket. Avvikene som ble funnet rettes løpende. Må følges opp av neste styre.

**Utdeling av brannvarslere.** Umiddelbart etter brannen i B20, ble det arrangert en ekstraordinær utdeling av brannvarslere. Mange beboere benyttet sjansen til å skaffe seg ny, eller skaffe seg en ekstra brannvarsler.
**Lekeplassutstyr**: På oppdrag fra servicesentralen gjennomførte Aktiv Areal AS årlig kontroll av lekeplassutstyr. Farlige funn ble rettet omgående. Mindre feil rettes til våren. Må følges opp av neste styre.
**El-kontrol**l **fellesområder**: Kolbotn Elektro gjennomførte kontroll av elektriske anlegg i fellesområdene. Noen mindre feil må rettes. Må følges opp av neste styre.
**Radon**: Det ble funnet for høye verdier i et rekkehus, hvor det allerede var installert radonpumpe. Nye tiltak er gjennomført, og foreløpige målinger viser at disse har hatt god effekt. Styret har besluttet å gjenta radonmålinger i rekkehus til høsten. Må følges opp av neste styre.

**Rydding av rømningsveier i fellesarealer**. I forbindelse med henting av grovsøppel ble det oppfordret til å rydde fellesarealene for gjenstander som kan blokkere rømningsveier. Gjenstander som fortsatt måtte befinne seg i fellesarealene vil bli hentet og kjørt bort av vaktmester.
**Trafikk**: Bommer og fartsdempere har ført til betydelig nedsatt hastighet på Bertramjordets område. Det har ikke vært flere tiltak i den siste styreperioden. I neste perioden bør det ses på tilstand og funksjon av bommene og om gangveien til gården bør åpnes igjen for biler. Veien til gården er det eneste alternativet når hovedveien er sperret. Må følges opp av neste styre.
**Vinterberedskap**: Det ble meldt inn farlige istapper av en andelseier i vinter. Disse ble fjernet omgående. Det oppfordres til at alle beboere er oppmerksom på farlige istapper og melder det omgående til servicesentralen. Vaktmesteren skal også sørge for strøing ev sperring av glatte veier og trapper.
**Informasjon til beboerne:**Det har vært informasjon til beboerne via Bertramposten. Neste styre bør informere beboerne om deres ansvar angående brannvern.

***Trafikk og parkering***

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie. Det er fortsatt noen få ledige plasser og disse koster kr. 150 pr. mnd å leie for beboere i Bertramjordet. 4 plasser er leid ut til Åsbråten legegruppe (pasientparkering) og 9 plasser er leid ut til Oslo kommune (barnehagene). Disse plassene leies ut for kr. 400,- pr. mnd.

I alt ventes borettslagets parkeringsinntekter i 2017 å bli på ca. 175 000 kroner, medregnet inntekt fra elbilplasser.

Styret benytter samtidig anledningen til å minne om at beboere som har besøk som skal stå på gjesteparkeringen i mer enn 3 døgn må skaffe parkeringsbevis for dette hos Servicesentralen eller ved henvendelse til borettslagets parkeringsansvarlige. Biler som skal stå inne på tunene, f.eks. håndverkere, flyttebiler o.l., må ha parkeringsbevis i frontruta hvis de skal stå i mer enn 20 minutter, se husordensreglene.

***Ladeplasser for el-biler***

Det er lagt opp infrastruktur for i alt 18 nye ladeplasser, hvorav 3 plasser er utendørs. Det er foreløpig satt opp 9 ladebokser, mens resten tenkes satt opp i 2019. Hvis antallet el-biler skulle øke raskere enn antatt, vil disse boksene kunne komme på plass tidligere.

Etter at de nye ladeplassene er installert, vil Bertramjordet ha i alt 33 ladeplasser for el-biler.

På grunn av høy strømpris og fordi støtten fra Oslo kommune til ladeplasser har gått ned, har styret bestemt å øke prisen for el-bilplassene til 400 kroner pr. måned.

Styret vurderer å foreslå at alle parkeringsplassene i garasjene utstyres med infrastruktur for el-billading i 2020.

***Bertramposten***

Bertramposten er styrets måte å formidle informasjon til alle andelseiere på. Det er derfor viktig at denne blir lest og at informasjonen blir gitt videre til andre i husstanden. Informasjon gitt gjennom Bertramposten anses som gitt til alle andelseiere. I styreperioden 2017/2018 ble det utgitt 7 utgaver av Bertramposten.

Bertramposten blir utgitt ved behov. Alle husstander får en papirversjon lagt i postkassen sin. Bertramposten er også tilgjengelig på hjemmesidene våre [www.bertramjordet.no](http://www.bertramjordet.no/).

***Sosiale arrangementer***

Det forelå planer om at Bertramjordet skulle gjennomføre et jubileumsarrangement i 2017. På grunn av stor arbeidsmengde i styret ble arrangementet utsatt til 25.august 2018.

***Husorden***

Bertramjordet borettslag framstår fortsatt som et rolig område, og det er kommet inn svært få klager med bekymring om støy/bråk. I den forbindelse ønsker styret igjen å minne om at det er inngått en samarbeidsavtale mellom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø og Securitas. Bomiljøvekterne patruljerer ikke i vårt borettslag, men kan tilkalles på ***tlf. 916 60 516*** hvis det oppstår situasjoner som vekker bekymring.

***Postkasseskilt***

Alle beboere er pålagt å ha postkasseskilt. Bestillingsskjema for dette ligger på bertramjordet.no under «kontakter og praktisk info». Det samme gjelder for bestilling av ringeklokkeskilt i blokkene.

***TV, radio, bredbånd og telefoni***

Multinett er borettslagenes eget selskap og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia. Fyldigere informasjon om selskapet finnes på web-sidene www.multinett.no. Disse er dynamiske, og avtaleinngåelser samt andre nyheter blir lagt ut fortløpende.

***Stiftelsen MinVarme***

Bertramjordet er medlem av stiftelsen Min varme. Stiftelsen har som formål å ivareta interessene til brukere av fjernvarme eller de som bruker annen energi til oppvarming og varmt tappevann. MinVarme vil også arbeide for økt forståelse og kunnskap samt informere om ulike støtte og bidragsordninger for ENØK tiltak.

Bakgrunnen for etablering av en felles organisasjon er usikkerhet omkring tilstanden i fjernvarmenettet, totalkostnader for energileveranser, forventede drifts- og investeringskostnader i årene som kommer. Det er også mange uklare juridiske og tekniske forhold knyttet til varmeleveransene. Opplysninger om stiftelsen finnes på minvarme.no.

Styret vurderer om Bertramjordet fortsatt skal være medlem av Min varme, men har så langt ikke konkludert.

***Åsbråten sameie***

Bertramjordet er sammen med de 3 andre borettslagene på Åsbråten eier av Åsbråten sameie. Den viktigste delen av sameiets virksomhet er Servicesentralen, se neste punkt. Sameiet eier videre følgende bygg/lokaler:

* Grendehus Vest, Grensestien 23, som bl.a. huser Servicesentralen i underetasjen.
* Grendehus Øst, Bertramjordet 25, som bl.a. leies ut til Åsbråten legegruppe.
* Butikklokalene i Dyretråkket. Spar-butikk og Post i butikk.
* Lokalene til frisørsalongen på torget.

Åsbråten sameie ledes av et styre som vanligvis består av styrelederne i de 4 borettslagene.

***Åsbråten servicesentral***

Vaktmestertjenester for Bertramjordet borettslaget utføres av Åsbråten Servicesentral, Grensestien 23 (underetasjen). De utfører blant annet ytre vedlikehold, snømåking, strøing og alminnelig renhold av området. Arbeidet utføres i henhold til en serviceavtale inngått med de 4 borettslagene på Åsbråten.

Kontaktinformasjon:

Åsbråten Servicesentral (vaktmester):

Grensestien 23, 1251 Oslo

Tlf: 22 61 04 52

Dette nummeret brukes også ved behov for øyeblikkelig hjelp.

E-post: asbraten.servicesentral@multinett.no

Servicesentralen forvalter utleie av Grendehus Øst, og henvendelse om leie skal gjøres dit.

På Servicesentralen får du kjøpt nøkler til inngangsdører, nøkkel til bommene og nøkler og automatiske portåpnere til garasjene.

***Videre samarbeid i Åsbråten sameie***

Generalforsamlingen fattet 05.05.2017 følgende vedtak med 2/3 flertall:

*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.*

Styret har ført forhandlinger og samtaler med de 3 øvrige eierne (Dyretråkket, Grensen og Åsbråten borettslag), og i prosessen er flere forskjellige muligheter vurdert, uten at det er kommet fram til enighet.

Styret i Bertramjordet fattet 7. desember vedtak om at det er et absolutt og ufravikelig krav at sameiets tjenester må skilles ut i et eget selskap. Det ble presisert at skillet mellom eiendomsdrift og tjenestedrift innebærer at det må være to separate selskaper skilt økonomisk, administrativt og organisatorisk.

I de videre forhandlingene avviste de øvrige eierne dette kravet.

**For å få fram en endelig avgjørelse i saken fremmet Bertramjordets styre følgende forslag til Årsmøtet i Sameiet 14.03.2018:**

**"Åsbråten Sameie splittes i to selvstendige, juridiske enheter, slik at Servicesentralen med hele dens virksomhet legges over i et nytt selskap, mens hjemlene til den faste eiendomsmassen blir beholdt i nåværende s.elskap. Det forutsettes at det etter omorganiseringen ikke er hverken økonomiske eller personellmessige bånd mellom de to virksomhetene. (Forretningsførsel for Åsbråten sameie kan, forslagsvis, settes bort til USBL.)"**

**Begrunnelse:**

Så langt vi kan registrere, så er MVA-fordelen nå den eneste grunnen til at styreflertallet fremdeles mener Servicesentralen bør være organisert som i dag - i et Sameie.  Man står da fritt til å velge om det nye selskapet skal være et Sameie (med MVA-fordel) eller et AS. Dersom man velger AS-modellen, så kan styret i Bertramjordet borettslag anbefale for generalforsamlingen at borettslaget fortsatt deltar som eier.

* Styret har en felles forståelse om at driften av Servicesentralen må effektiviseres.
* Prissonderinger i virksomheter vi kan sammenligne oss med, viser at MVA-pliktige leverandører kan betjene borettslagene til en lavere pris enn Åsbråten Sameie.
* Vi må derfor ha en slik effektivitet som mål for vår virksomhet.
* Ved å bli utskilt som et MVA-pliktig AS, så kan selskapet lovlig betjene alle beboere i vårt område - og ta eksterne oppdrag.
* Den sikreste måten å fortsette effektiviseringsprosessen for Servicesentralen er at den blir utskilt i et eget selskap som gir forutsigbare kostnader for eierne/kundene.

**Forslaget fra Bertramjordet ble nedstemt på Årsmøtet i Åsbråten sameie 14.03.2018**.

**På styremøte 04.04.2018 fattet Bertramjordets styre følgende vedtak:**

**Med utgangspunkt i Generalforsamlingens vedtak og resultatet av forhandlingene med de 3 øvrige eierne, begjærer Bertramjordet oppløsning av Åsbråten sameie**.

Forslaget ble vedtatt med 4 mot 1 stemme.

Advokat Johan S Seland vil bistå Bertramjordet i den videre prosessen.

***Avsluttende kommentarer fra styret***

2017 har som vanlig vært et aktivt år for styret.

Det spesielle i 2017 er at mye tid og ressurser har gått med til drøftinger rundt Åsbråten sameie og Servicesentralen. Med styrets vedtak 04.04.2018 har det skjedd en viktig avklaring i saken, men det gjenstår fortsatt mye arbeid før saken er brakt fram til en endelig løsning.

………………

Styret kan ikke utføre alt som skal gjøres alene, derfor har det også i år vært av svært stor betydning at beboere utenfor styret også har sluttet opp og bidratt i forbindelse med dugnader og i andre sammenhenger.

Styret vil også takke Åsbråten servicesentral for godt samarbeid i året som gikk.

|  |
| --- |
| Sted: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Oddvar Dagfinn HansenStyreleder..\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Torsten JütteStyremedlem | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Roger MarcussenNestleder..\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Kristin Egge-HoveidStyremedlem | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Mohammad TayyabStyremedlem |

**I 2017 fikk Bertramjordet ny logo, ny vimpel, og gapahuk**